



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

Ziele und Umsetzung städtebaulicher Entwicklungsprozesse

Evaluation der Innenstadt-Neugestaltung Freising in Bayern

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
einer Diplom-Ingenieurin

unter der Leitung von

Vertr.Ass. Dipl.-Ing. Dr.techn. Hans-Peter Walchhofer

E280-04

Forschungsbereich Örtliche Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Heidi Majewski

11943820

Taufkirchen, am 10.12.2022

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst sowie keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet habe. Die aus fremden Quellen wörtlich oder inhaltlich entnommenen Stellen sind als solche gekennzeichnet. Darüber hinaus versichere ich, dass ich diese Diplomarbeit bisher weder einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt noch veröffentlicht habe.

Taufkirchen, am 10.12.2022

Heidi Majewski

Kurzfassung

Um den Herausforderungen infolge der Weltwirtschaftskrise 2008 zu begegnen und die Innenstadt zu stärken, hat die bayerische Stadt Freising 2009 den Neugestaltungsprozess ihrer Innenstadt gestartet. Besondere Aufmerksamkeit galt hierbei den öffentlichen Räumen, welche als Schauplätze des urbanen Lebens, in dem sich gesellschaftliche Entwicklungen und Veränderungen abbilden, fungieren. Der jahrelange Entwicklungsprozess hat sich als Best Practice Beispiel innerhalb der deutschen Städtebauförderung etabliert.

Ziel dieser Diplomarbeit ist es, dieses Best Practice Beispiel für weitere Kommunen und Planende nachvollziehbar aufzubereiten sowie die Auswirkungen des langjährigen Prozesses auf die Freisinger Innenstadt zu evaluieren. Dafür werden Forschungsfragen hinsichtlich der Umsetzung und Steuerung der Innenstadt-Neugestaltung gestellt sowie die Auswirkungen mit Fokus auf den öffentlichen Raum und Einklang mit den Sanierungszielen der Stadt untersucht. Zudem wird nach Handlungsempfehlungen aufbauend auf den Ergebnissen gefragt.

Mittels einer Dokumentenanalyse und Expert:inneninterviews wird der Umsetzungsprozess und ein Akteur:innenmapping erstellt. Seit 2011 wurden 14 großangelegte, administrative und bauliche Maßnahmen umgesetzt, in deren Zentrum die Umgestaltung zentraler Straßenräume steht.

Mittels einer Bestandsaufnahme und -analyse der räumlichen Struktur und Funktion des Untersuchungsgebiets der Freisinger Altstadt und eines Vergleichs mit Daten aus dem Jahr 2011 werden die Veränderungen identifiziert.

Aufbauend auf dieser quantitativen Analyse richtet sich im Anschluss der Schwerpunkt der Arbeit auf die Qualität der öffentlichen Räume vier umgestalteter Straßenabschnitte mit Hilfe eines Kriteriensets nach Jan Gehl. Dabei werden fast zwei Drittel der bewerteten Kriterien positiv eingestuft. Aufgrund dieser überwiegend positiven Gesamtbewertung schneidet die Erreichung der Sanierungsziele hinsichtlich der Aufwertung der öffentlichen Straßenräume sowie Aufenthaltsqualität gut ab. Besonders stringent nach den Sanierungszielen erfolgte die Entwicklung der Nutzungsstruktur sowie der Umgang mit der historischen und größtenteils denkmalgeschützten Stadtgestalt. Mangelhaft verfolgt wurden die Ziele hinsichtlich des ruhenden Verkehrs und Anpassungen an den Klimawandel.

Aus den Analyseergebnissen abgeleitet werden allgemeingültige Handlungsempfehlungen auf administrativer Ebene und hinsichtlich der Funktionalität ausgesprochen. Darüber hinaus werden lokale Maßnahmenvorschläge zur Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raumes formuliert.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Stadt Freising über eine Vielzahl an positiven Rahmenbedingungen verfügt, weshalb der Erfolg der Innenstadt-Neugestaltung stets in diesem Kontext betrachtet werden muss.

Abstract

In order to meet the challenges resulting from the global economic crisis in 2008 and to strengthen the city center, the Bavarian city of Freising started the redesign process of its city center in 2009. Particular attention was paid to the public open spaces, which function as arenas of urban life in which social developments and changes are reflected. The years-long development process has established itself as a best practice example within the German urban development promotion "Städtebauförderung".

The aim of this diploma thesis is to illustrate this best practice example for other municipalities and planners as well as to evaluate the effects of the long-term process on Freising's inner city. For this purpose, research questions are posed regarding the realization and management of the inner city transformation. Furthermore the effects are examined with a focus on the public open space in accordance with the city's redevelopment goals. In addition, recommendations for action based on the results are asked.

By means of a document analysis and expert interviews, the process is illustrated and a mapping of the stakeholder is created. Since 2011, 14 large-scale administrative and structural measures have been implemented, with attention on the redesign of the central street spaces.

By means of an inventory and analysis of the spatial structure and function of the study area of Freising's old town changes are identified in comparison with data from 2011.

Building on this quantitative analysis, the paper then focuses on the quality of the public spaces of four redesigned street sections using a set of criteria based on Jan Gehl. Almost two thirds of the evaluated criteria are rated positively. Due to this predominantly positive overall assessment, the achievement of the redevelopment goals regarding the upgrading of the public street spaces as well as the quality of stay scores well. The development of the structure of use and the treatment of the historic and, for the most part, listed buildings were pursued particularly stringently in accordance with the redevelopment goals. The objectives with regard to stationary traffic and adaptation to climate change were poorly pursued.

Derived from the results of the analysis, generally valid recommendations for action are made at the administrative level as well as in regard to functionality. In addition, local proposals for measures to increase the quality of public space are expressed.

In conclusion, it can be said that the city of Freising has a large number of positive framework conditions, which is why the success of the inner city redevelopment must always be considered in this context.

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich die Möglichkeit nutzen, einigen Personen meine Dankbarkeit für ihre Unterstützung während der Bearbeitung dieser Diplomarbeit auszudrücken.

An erster Stelle bedanke ich mich bei meinem Betreuer, Dipl.-Ing. Dr. techn. Hans-Peter Walchhofer, für seine Bereitschaft, meine Arbeit zu betreuen, sowie die vielen Ratschläge und Anregungen, die er mir währenddessen zuteil werden ließ.

Ein großes Dankeschön möchte ich Dr. Sonja Rube aussprechen, für den Hinweis auf das Thema, impulsgebende Gespräche, den Kontakt zu allen weiteren Expert:innen, Zugriff auf Unterlagen und Aufnahmen sowie die Möglichkeit, berufliche und universitäre Ziele zu vereinbaren.

Ein herzliches Dankeschön ergeht an alle Expert:innen, die im Rahmen dieser Diplomarbeit interviewt wurden und mir ihr Fachwissen zur Verfügung gestellt sowie persönliche Einschätzungen anvertraut haben.

Weiterhin möchte ich mich bei Teresa Feith und meiner Schwester Sarah Majewski für ihre praktische und mentale Unterstützung sowie bei Ruth Schneider für das Korrekturlesen bedanken. Der größte Dank gilt meinem Partner, Tim Schneider, für das Korrekturlesen, seine persönliche Meinung und immerwährenden Beistand.

Ich möchte auch meinen Eltern Ingo Majewski und Gerlinde Drotlef für die Unterstützung und Beratungen während meines gesamten Studiums danken.

Inhaltsverzeichnis

I. Abkürzungsverzeichnis	I
1. Einleitung	1
1.1 Problemstellung und Relevanz	1
1.2 Forschungsgegenstand und Forschungsfragen	3
1.3 Aufbau und Ziele der Arbeit	4
2. Rechtliche Grundlagen der Städtebauförderung	7
2.1 Artikel 104b des Grundgesetzes	7
2.2 Städtebauliche Festlegungen im Baugesetzbuch	7
2.2.1 Allgemeines Städtebaurecht	8
2.2.2 Besonderes Städtebaurecht	9
2.3 Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern	10
2.4 Verwaltungsvorschriften zur Bayerischen Haushaltsordnung	12
2.5 Städtebauförderungsrichtlinien Bayern	13
Kapitelfazit	15
3. Umsetzung der Städtebauförderung mittels Programmen und Instrumenten	17
3.1 Ausgewählte Städtebauförderungsprogramme zur Innenentwicklung	19
3.1.1 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Leben findet Innenstadt“	20
3.1.2 „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“	20
3.2 Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte	21
Kapitelfazit	24
4. Methodik	25
4.1 Akteur:innenanalyse	26
4.2 Expert:innen-Interviews	26
4.3 Bestandsaufnahme, Vergleich und räumliche Analyse des Untersuchungsgebiets	29
4.4 Expert:innenbeurteilung der Qualität des öffentlichen Raumes	30
5. Einordnung in den Kontext der Stadt Freising	31
5.1 Geographische Lage und Struktur	31
5.2 Demografie und Beschäftigung	33
5.3 Wirtschaft und Forschung	35
5.4 Kultur, Soziales und Identität	36
5.5 Überörtliche Planungen und Konzepte	38
5.6 Örtliche Planungen und Konzepte	40
5.6.1 Fachkonzepte	40
5.6.2 Bauleitplanung und Sanierungsgebiete	47
5.6.3 Das Integrierte Innenstadt Entwicklungskonzept	50
5.7 Zusammenfassung der Sanierungsziele der Stadt Freising	53
Kapitelfazit	55
6. Untersuchungsgebiet Altstadt Freising	57

6.1 Umgriff Untersuchungsgebiet	58
6.2 Bebauungsstruktur, Gebäudebestand und Denkmäler	59
6.3 Freiraumstruktur	62
Kapitelfazit	65
7. Innenstadt Neugestaltung Freising	67
7.1 Ablauf der städtebaulichen Neugestaltung der Innenstadt Freising	67
7.1.1 Erstellung der fachlichen und formellen Grundlagen	67
7.1.2 Umsetzungsprozess	70
7.2 Finanzierung und Förderung	74
Kapitelfazit	78
8. Akteur:innenmapping und -analyse	79
8.1 Akteur:innen	79
8.1.1 Öffentlicher Sektor	79
8.1.2 Politischer Sektor	83
8.1.3 Privatwirtschaftlicher Sektor	84
8.1.4 Zivilgesellschaftlicher Sektor	88
8.2 Interaktion der Akteur:innen	88
8.2.1 Interaktion im Projektteam	88
8.2.2 Interaktionen mit der Bevölkerung	93
Kapitelfazit	101
9. Ergebnisse der räumlichen Analyse und Vergleich der zentralen Funktionen	103
9.1 Stadtgestalt und Gebäudesubstanz	103
9.2 Gebäudenutzung	105
9.3 Freiraumnutzung	113
9.4 Verkehr und Mobilität	116
Kapitelfazit	122
10. Beurteilung der Qualität des öffentlichen Raumes nach Jan Gehl	125
10.1 Beurteilungskriterien	127
10.1.1 Schutz	128
10.1.2 Komfort	135
10.1.3 Beglückendes	147
10.2 Beurteilung der Untersuchungsabschnitte	152
10.2.1 Heiliggeistgasse	153
10.2.2 General-von-Nagel-Straße	163
10.2.3 Weizengasse	171
10.2.4 Untere Hauptstraße	180
Kapitelfazit	191
11. Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge	195
11.1 Allgemeingültige Handlungsempfehlungen	195

11.1.1 Administrativ	195
11.1.2 Räumlich-funktional	199
11.2 Räumlich-gestalterische Maßnahmenvorschläge	201
12. Konklusion und Ausblick	211
II. Verzeichnisse	III
II.I Quellen	III
II.I.I Literatur-, Medien- und Datenquellen	III
II.I.II Rechtsquellenverzeichnis	XIII
III. Anhang	XXV
III.I Interviewleitfaden	XXV
III.II Legende FNP	XXVII
III.III Aufnahmebogen Expert:innenbeurteilung	XXIX

I. Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BayMBL.	Bayerisches Ministerialblatt
BayRS	Bayerische Rechtssammlung
BbauG	Bundesbaugesetz
BBP	Bebauungsplan
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesanstalt für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Bek.	Bekanntmachung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BLfStat	Bayerisches Landesamt für Statistik
BMI	Bundesministerium des Innern und für Heimat (ehem. Bundesministerium des Innern, für Bau und für Heimat)
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BStMB	Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
BStMD	Bayrisches Staatsministerium für Digitales
Bund	Bundesrepublik Deutschland
EU	Europäische Union
FMBl.	Finanzministerialblatt
GG	Grundgesetz
GVBl.	Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt
IBA	Internationale Bauausstellung
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MVV	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz
StBauFR	Städtebauförderungsrichtlinie
STEP	Stadtentwicklungskonzept
SWOT	[engl.] Analysis of strengths, weaknesses, opportunities and threats; [dt.] Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
VV	Verwaltungsvereinbarung
VV-BayHO	Verwaltungsvorschriften zur Bayerischen Haushaltsordnung

1. Einleitung

1.1 Problemstellung und Relevanz

Als Agglomerationsräume unterliegen Städte in besonderem Maße den sich wandelnden kulturellen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen. Vor dem Hintergrund massiver globaler Herausforderungen, wie der Klimakrise, Verkehrswende, Digitalisierung und Covid-19 Pandemie, gerät der Diskurs über urbanes Flächenmanagement sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes unter zusätzlichen Druck. Vor diesem Hintergrund steht zudem das Spannungsfeld aus verschiedenen Bedürfnissen und Anforderungen der Bewohner:innen und ansässigen Gewerbetreibenden, die ihrerseits miteinander in Wechselwirkung treten.

Ortskerne und Innenstädte nehmen dabei eine zentrale Rolle als das Herz einer Kommune ein. Hier sind die Dichte der Nutzungen und damit einhergehend die Flächenansprüche und Nutzungskonflikte verschiedener wirtschaftlicher und sozial-kultureller Funktionen komplex verwoben. Auf der Ebene einer Stadt oder Gemeinde ist es die Aufgabe der örtlichen Raumordnung, diese Anforderungen an den Raum miteinander zu vereinbaren, die auftretenden Konflikte zu schlichten sowie geeignete Voraussetzungen für die Nutzungen und Funktionen des Raums zu schaffen (vgl. §1 Abs. 1 ROG der Bundesrepublik Deutschland).

Die öffentlichen Räume innerhalb von Ortskernen und Innenstädten, welche man als grundlegende Momente der urbanen Erfahrung und als ästhetische Eckpfeiler des Stadtbildes begreifen kann, gewinnen im Zuge des stetigen Wandels und Entwicklungsdrucks an Bedeutung (vgl. Knierbein 2016: 32). Von der Stadtentwicklung Wien wird der öffentliche Raum als Schauplatz des urbanen Lebens, in dem sich gesellschaftliche Entwicklungen und Veränderungen abbilden, gesehen (vgl. Stadtentwicklung Wien 2009: 5). Als Drehpunkt der gesellschaftlichen Entwicklungsprozesse hat die örtliche Raumplanung daraus abgeleitet eine besondere Verantwortung gegenüber den öffentlichen Räumen. Durch verschiedene Studien aus aller Welt ist belegt, dass Belebtheit und vielfältige Aktivitäten im öffentlichen Raum eine Stadt attraktiv machen (vgl. Gehl 2015b: 39). Die Anforderungen daran reichen von Funktionsvielfalt über Vernetzungen, fußläufige Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität und ökologischen Qualitäten bis hin zu ausreichenden Größen (vgl. Stadtentwicklung Wien 2009: 5).

Zur bundesweiten Steuerung einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung hat sich seit 1971 in Deutschland die Städtebauförderung etabliert. Diese hat zum Ziel, Kommunen mithilfe von Förderungen bei der Erhaltung der strukturellen Substanz und Gewährleistung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Funktionen zu unterstützen und zu leiten (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2021). Ein zentrales Instrument der Städtebauförderung stellen Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) dar. Mit

einem hohen Gebietsbezug und Einbezug der Bevölkerung liefern sie Herausforderungen und Stärken sowie Missstände und Potentiale der Kommune sowie eine abgestimmte Zukunftsvision inklusive Sanierungszielen und Maßnahmenvorschlägen. Dieses Konzept dient den Kommunen als übergeordnetes Leitbild und Arbeitshilfe für eine nachhaltige Entwicklung. (vgl. BMUB 2016)

Infolge der Weltwirtschaftskrise 2008 litt die Stadt Freising, die nördlich von München in Bayern liegt, unter einem gesellschaftlichen Strukturwandel und stand vor wirtschaftlichen Herausforderungen. Der hohe Konkurrenzdruck innerhalb der Wachstumsregion München bewirkte einen Veränderungsdruck auf die Stadt zu Lasten ihrer Innenstadt (Stadt Freising 2011: 10). Die Strukturveränderung durch den Bau von Fachmarktzentren auf der grünen Wiese führte zu einem Kaufkraftabfluss und teilweise zur Verarmung der Innenstädte (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Diese Tendenz wurde durch die Zunahme des Interneteinzelhandels im Laufe der Jahre verstärkt.

Um den Herausforderungen zu begegnen und die Versorgungsfunktionen zu gewährleisten, hat die Stadt Freising 2011 den Beschluss zur Umsetzung eines ISEK unter dem Namen „Integriertes Innenstadt Entwicklungskonzept Freising“ beschlossen (vgl. Stadt Freising 2011a). Dieser außergewöhnliche Prozess hat sich als Best Practice Beispiel innerhalb der Städtebauförderung etabliert (vgl. Bayerischer Städtetag 2021: II, 6ff.). Im Mittelpunkt steht dabei die Neugestaltung des öffentlichen Raumes der zentralen Hauptstraße und angrenzenden Seitenstraßen.

Für die Kommunikation mit den entsprechenden Kontrollorganen, eine Legitimierung und Akzeptanz der Projekte sowie eine Dialog- und Lernfunktion sind Evaluationen im Kontext der Stadt- und Raumentwicklung wesentlich (vgl. Weith 2016: 624ff.). Insbesondere für Prozesse, die - wie die Innenstadt-Neugestaltung in Freising - auf einen langjährigen Zeitraum ausgelegt sind, sind Evaluationen in regelmäßigen Abständen empfehlenswert, um deren verschiedene Evaluationsfunktionen zu nutzen sowie zeitversetzte Perspektiven auf die Prozessumsetzungen zu ermöglichen. In der Planungspraxis der Raumordnung kommt in Bezug auf Evaluationen die Herausforderung hinzu, dass die direkten Effekte auf die Flächennutzung erst ausgelöst werden, nachdem die Konzepte „in Bauleit- und Fachplänen weiter konkretisiert wurden und in Entscheidungen von Genehmigungsbehörden über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen eingeflossen sind.“ (Einig 2012: 3). Diese Steuerung auf mehreren Ebenen wirkt sich auch auf die jeweiligen Evaluationen aus.

Um dieses Best Practice Beispiel für weitere Kommunen und Planende nachvollziehbar aufzubereiten, beschäftigt sich diese Diplomarbeit mit der Evaluation der Ergebnisse des langjährigen Prozesses. Es gilt, die daraus resultierenden Lernerfahrungen und Handlungsempfehlungen für die örtliche Raumplanungspraxis zugänglich zu machen.

Agglomerationsraum

Für städtische Agglomerationsräume existieren eine Vielzahl an Definitionen, die sich in ihren wesentlichen Kennwerten unterscheiden. Grundsätzlich versteht man darunter verstärkte Verdichtungsräume oder Metropolregionen um ein Kerngebiet, welche entweder eine bestimmte Ausdehnung, Dichte oder Bevölkerungsanzahl erreicht haben (vgl. Heineberg 2006: 55f.). Nach dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zählen Oberzentren über 300.000 Einwohner:innen oder Regionen mit mehr als 300 Einw./km als Agglomerationsraum (vgl. BBR 1999: 2).

1.2 Forschungsgegenstand und Forschungsfragen

Aus diesem Forschungsbedarf und den Zielen dieser Diplomarbeit ergeben sich folgende Forschungsfragen:

Wie wurde der bisherige Prozess der Integrierten Innenstadt-Neugestaltung in Freising gesteuert und umgesetzt?

Kern dieser Fragestellung ist eine Akteur:innenanalyse. Mit dieser Analyse sollen in einem ersten Schritt der Ablauf des Prozesses, das Zusammenspiel der Beteiligten sowie deren Zuständigkeiten und Wirkungsbereiche betrachtet werden. Zentral ist hierbei auch, die Beteiligungskultur innerhalb des Neugestaltungsprozesses zu untersuchen.

Welche Auswirkungen hatte die Innenstadt-Neugestaltung seit 2011 - mit Fokus auf den öffentlichen Raum - und mit welchen Sanierungszielen stehen diese im Einklang?

Voraussetzung für diese Fragestellung ist eine Auseinandersetzung mit den Sanierungszielen der Stadt Freising. In einem ersten Schritt werden, um diese nachvollziehen zu können, die entsprechenden fachlichen Grundlagen aufgearbeitet. Darüber hinaus sollen die Veränderungen in der Innenstadt im Vergleich zu 2011 festgestellt und mit den Sanierungszielen abgeglichen werden. Tiefergehend soll die entstandene Qualität des öffentlichen Raumes bewertet und hinsichtlich der Sanierungsziele überprüft werden.

Welche allgemeingültigen und lokalen Handlungsempfehlungen lassen sich aufbauend auf dem Prozess der Innenstadt-Neugestaltung und dessen bisherigen Ergebnissen formulieren?

Diese Frage zielt darauf ab, welche Erfahrungen sich aus den Ergebnissen der beiden vorangegangenen Forschungsfragen auf den verschiedenen administrativen Ebenen, wie kommunaler und Bundesebene, für die Innenentwicklung bzw. Zentrenentwicklung von Städten und Gemeinden

ergeben. Aufbauend auf der Bewertung des öffentlichen Raumes sollen auch lokal verortete Handlungsempfehlungen für die Stadt Freising in Form von Maßnahmenvorschlägen aufbereitet werden.

1.3 Aufbau und Ziele der Arbeit

Diese Diplomarbeit gliedert sich in zwölf Teile. Auf die Einleitung folgen die rechtlichen Grundlagen der Städtebauförderung sowie deren Umsetzung mittels Programmen und dem Instrument ISEK. Diese Kapitel bilden zusammen das Grundgerüst zum Verständnis der Rahmenbedingungen und des rechtlich vorgegeben Ablaufs eines städtebaulichen Erneuerungsprozesses in Deutschland. Anschließend wird die methodische Vorgehensweise erläutert und begründet.

Für eine Einordnung der Stadt Freising sowohl in ihren geographischen als auch sozialen und wirtschaftlichen Kontext dient der nächste Teil. Dazu enthält dieser fachlich relevante Planungen auf überörtlicher Ebene, in welche die Stadt Freising involviert ist. Damit soll gezeigt werden, welche überörtlichen Herausforderungen sich womöglich auf die Innenstadt auswirken, was für eine Planungskultur herrscht und welche fachlichen Prioritäten gesetzt werden. Daran anschließend werden die örtlichen Planungen und Konzepte der Stadt vorgestellt. Dabei wird der Fokus darauf gelegt, inwiefern diese Einfluss auf Funktion, Struktur oder Gestalt der Innenstadt haben. Verschiedene Konzepte sind in die formalen Grundlagen für die Neugestaltung der Innenstadt mit eingeflossen und bilden aus diesem Grund wesentliche fachliche Hintergründe. Darüber hinaus sind diese Grundlagen Voraussetzung für eine Vergleichbarkeit und Analyse hinsichtlich der Handlungsempfehlungen dieser Diplomarbeit.

Anschließend werden das Untersuchungsgebiet sowie der Prozess der Innenstadt-Neugestaltung dargestellt. Aufbauend auf die Städtebauförderungsrichtlinie des Freistaates Bayern gilt es, Funktion, Struktur und Gestalt des Gebiets zu analysieren. Hierfür beschränkt sich die Bestandsdarstellung auf den Gebäudebestand, Denkmalschutz, die Freiraumstruktur und - für die anschließende Analyse und Vergleich - die Gebäudenutzungen sowie die verkehrliche Infrastruktur und Mobilität. Eine besondere Stellung nimmt das ISEK ein, welches als fachlicher Kern der Leitlinien, Ziele und Maßnahmenumsetzungen in der Altstadt Freising fungiert. Diese Betrachtung bildet die Basis für die darauffolgende Akteur:innenanalyse als auch für die Bewertung der Wirkung der bisherigen Maßnahmen.

Zur Beantwortung der ersten Forschungsfrage dient neben der Darstellung des Prozessablaufs auf formaler Ebene und hinsichtlich der Umsetzungen die anschließende Akteur:innenanalyse. Darin werden die Beteiligten der Innenstadtkonzeption sowie der Umsetzung der Maßnahmen skizziert. Wesentlich sind hierbei die Interaktionen zwischen den Beteiligten, deren Konflikte, Lösungsansätze und Erfolge in die späteren Handlungsempfehlungen einfließen.

Im nächsten empirischen Teil erfolgt die räumliche Analyse der bisherigen Maßnahmen der Innenstadt-Neugestaltung im Vergleich mit Bestandsaufnahmen der Innenstadt von 2011. Dabei wird sich auf die Unterschiede, die sich seitdem ergeben haben, konzentriert. Schlussendlich sollen dabei die innenstadtweiten Auswirkungen in Bezug auf die Funktion, Struktur und Gestalt durch die bisher umgesetzten Maßnahmen mithilfe der Städtebauförderung abgebildet werden. Damit wird der Forschungsfrage hinsichtlich der Verfolgung der Sanierungsziele durch die bisherigen Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung nachgegangen.

Auch der nächste Abschnitt zielt auf die Beantwortung derselben Forschungsfrage ab. Aufbauend auf der quantitativen Analyse wird im Anschluss die Qualität der öffentlichen Räume vier umgestalteter Straßenabschnitte mit Hilfe eines Kriteriensets nach Jan Gehl bewertet. Das Ziel ist dabei eine qualitative Beurteilung der Erreichung der Sanierungsziele hinsichtlich der Aufwertung der öffentlichen Straßenräume sowie Aufenthaltsqualität und aller indirekt damit verbundenden Ziele. Aufgrund der fehlenden Messbarkeit der Sanierungsziele wird sich des Kriteriensets nach Gehl bedient, welches sich in der Planung und Evaluation öffentlicher Räume etabliert hat.

Diese beiden empirischen Forschungsbereiche der Diplomarbeit haben die Zielsetzung, zusammengekommen eine Zwischenbilanz der bisherigen städtebaulichen Entwicklungen und der Erreichung der Sanierungsziele im Bereich der Altstadt Freisings darzustellen.

Daraufhin werden aus dem Erkenntnisgewinn dieser Diplomarbeit Handlungsempfehlungen abgeleitet. Diese werden aus der Akteur:innenanalyse, der räumlich-funktionalen Analyse sowie der Qualitätsbeurteilung des öffentlichen Raumes geschlussfolgert. Diese gliedern sich in allgemeingültige Empfehlungen auf administrativer und funktionaler Ebene sowie in lokal in Freising anwendbare Maßnahmenvorschläge. Positive Lernerfahrungen, welche die Innenstadt-Neugestaltung Freisings zu einem Best Practice Beispiels der Städtebauförderung gemacht haben, werden darin genauso wie negative Erfahrungen inklusive Lösungsvorschlägen integriert und bilden gemeinsam einen Handlungsleitfaden für weitere Gemeinden. Neben dem Fokus auf den langfristigen Prozess der städtebaulichen Entwicklung von Stadt- und Ortskernen und ihrer Integrationsmöglichkeiten in den Steuerungsprozess auf verschiedenen föderalen Ebenen werden Handlungsempfehlungen auf lokaler Ebene für die Stadt Freising formuliert. Diese beschränken sich, aufbauend auf der Bewertung des öffentlichen Raumes der umgestalteten Straßenabschnitte, auf Maßnahmen zur Verbesserung dessen Qualität. Abgeleitet lassen sich diese auch als Planungsinspiration für weitere örtliche Planungen verstehen.

Diese Diplomarbeit schließt mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse und der Nennung weiteren Forschungsbedarfes in einem Fazit ab.

Zur besseren Übersicht stellt nachfolgende Abbildung den Ablauf der Arbeit sowie wesentliche Bestandteile zur Beantwortung der Forschungsfragen bildlich dar (s. Abb. 1).

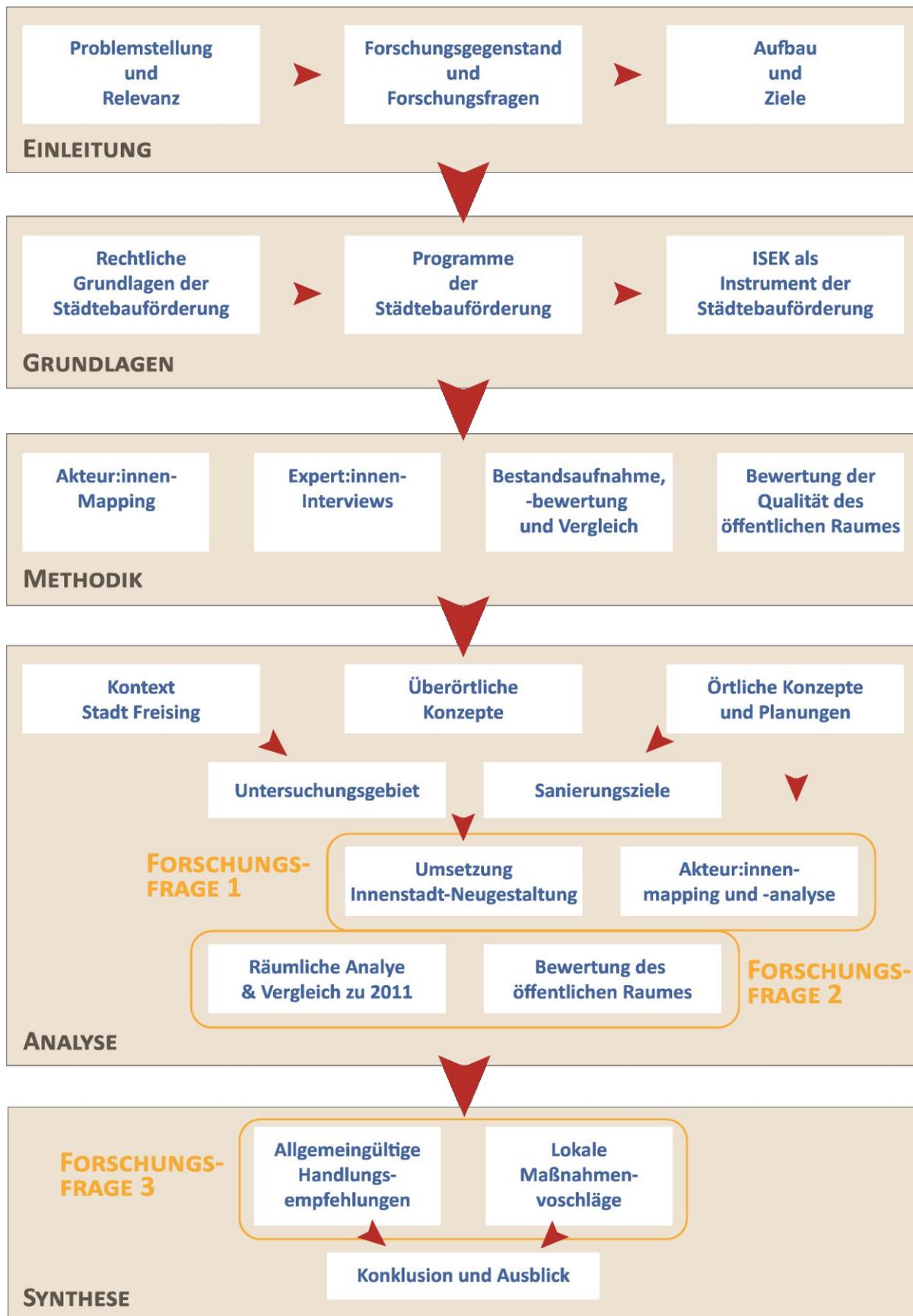


Abb. 1: Aufbau der Diplomarbeit (Eigene Darstellung)

2. Rechtliche Grundlagen der Städtebauförderung

Folgendes Kapitel erörtert die rechtlichen Grundlagen der Städtebauförderung in Deutschland. Da die Gesamtmaßnahme der Innenstadt-Neugestaltung Freising mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt wurde, ist die Kenntnis der rechtlichen Grundlagen sowie zentralen Begriffe innerhalb dessen maßgeblich für das Verständnis des Entwicklungsprozesses.

2.1 Artikel 104b des Grundgesetzes

Die Grundlage der Städtebauförderung bildet Artikel 104b des deutschen Grundgesetzes. Hier wird die Gewährleistung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder geregelt. Diese beschränken sich einerseits auf Bereiche, in denen der Bund laut GG über Gesetzgebungsbefugnisse verfügt (vgl. Art. 104b Abs. 1 S. 1 GG). Andererseits auf Investitionen, die „1. zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts oder 2. zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder 3. zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums“ (Art. 104b Abs. 1 S. 1 GG) getätigt werden.

Weitere Bestimmungen über die Art der Förderungen sowie die Merkmale der Landesprogramme werden im Bundesgesetz oder aufbauend auf das Bundeshaushaltsgesetz durch Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern festgelegt (vgl. Art. 104b Abs. 2 S. 1 GG; Art. 104b Abs. 2 S. 2 GG). Zur Sicherstellung der Verwendung der Finanzhilfen entsprechend ihres vorgesehenen Zwecks kann die Bundesregierung eine Evaluierung anfordern oder selbst Erhebungen bei den entsprechenden Behörden durchführen (vgl. Art. 104b Abs. 2 S. 4 GG; Art. 104b Abs. 2 S. 6 GG). Die Fördergelder setzen sich aus Mitteln des Bundes sowie der betroffenen Länder zusammen und deren Ausschüttung ist zu befristen (vgl. Art. 104b Abs. 2 S. 5 GG; Art. 104b Abs. 2 S. 6 GG). Zusätzlich dazu regelt der Art. 104b Abs. 3 S. 7 GG die Degression der jährlichen Förderungen, worunter sich jährlich fallende Beiträge verstehen.

Schlussendlich besagt Art. 104b Abs. 3 S. 1 GG, dass der Bundestag, der Bundesrat sowie die Bundesregierung auf Wunsch über die Umsetzung von Maßnahmen sowie deren erzielte Ergebnisse zu verständigen sind.

2.2 Städtebauliche Festlegungen im Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 beinhaltet die rechtlichen Grundlagen des Städtebaus. Das erste der vier Kapitel „Allgemeines Städtebaurecht“ beinhaltet Paragraphen bezüglich der Bauleitplanung inklusive ihrer Gestaltung, Beschaffenheit und Sicherung. Des Weiteren werden Vorgaben zur Regelung der Nutzungen von Grundstücken gemacht, um Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung nehmen zu können. Außerdem finden sich Vorgaben zu Enteignungen, Neuordnung von Grundstücken, Bedingungen und Pflichten im Falle von Neuerschließungen sowie zum Naturschutz in der Bebauungsplanung. (vgl. BauGB 1. Kap. §1 - 135c)

Das zweite Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ regelt städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und -Programme mit öffentlichem Interesse, wie den Stadtumbau oder die soziale Stadt, private Initiativen, die Erhaltungssatzung mit städtebaulichen Geboten, Hilfestellungen für Betroffene einer Sanierung sowie Entschädigungsregelungen den Sozialplan und den Härteausgleich, außerdem gesonderte Maßnahmen zur Verbesserung des Agrarsektors. (vgl. BauGB 2. Kap. §136 - 191)

Die letzten beiden Kapitel beinhalten sonstige Vorschriften, Überleitungs- und Schlussvorschriften. Nachfolgend wird das Augenmerk auf relevante Gesetztestexte aus den ersten beiden Kapiteln des BauGB für städtebauliche Entwicklungsprozesse von Zentrumsbereichen einer Kommune gerichtet.

2.2.1 Allgemeines Städtebaurecht

Als Teil des allgemeinen Städtebaurechts stellt der Flächennutzungsplan (FNP) den vorbereitenden Bauleitplan in Form der „[...] sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende[n] Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen [dar] [...]“ (§5 Abs. 1 S. 1 BauGB). Wesentlich daran ist also, nicht den Status Quo abzubilden, sondern die Planung der Zukunft einer Kommune inklusive Begründung darzustellen. Der FNP ist nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan (BBP) zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht (vgl. §8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Der BBP stellt mit dem FNP das bedeutendste formelle Instrument in der städtebaulichen Planungspraxis Deutschlands dar. Im Gegensatz zum FNP enthält der BBP eine rechtswirksame Verbindlichkeit für weitere Maßnahmen, die auf dem jeweiligen Grundstück umgesetzt werden sollen (vgl. §8 Abs. 1 S. 1, 2 BauGB). Er legt die Nutzung, Bauweise und Maße eines Grundstücks innerhalb einer Kommune fest und wird als Satzung beschlossen (vgl. §9 Abs. 1 S. 1, 2 BauGB; §10 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Als weiteres Instrument können Städtebauliche Verträge zwischen der Kommune und Privaten, beispielsweise zur Vorbereitung und Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen wie Bodensanierungen oder Planerarbeiten, abgeschlossen werden (vgl. §11 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Für Maßnahmen der Innenentwicklung darf je nach Größe der Grundfläche ein BBP im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (vgl. §13a Abs. 1 S. 1, 2 BauGB). Grund hierfür kann der Bedarf verschiedener Funktionen im Innenbereich einer Kommune sein, wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnraum oder Infrastrukturanlagen (vgl. §13a Abs. 2 S. 3 BauGB). Der Beseitigung von vorliegenden Mängeln wesentlicher Funktionen in Zentrumsbereichen wird so eine entsprechende Bedeutung beigemessen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in Innenbereichen wird zusätzlich im §34 BauGB definiert. Hierbei sind die zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune genauso wie der Charakter des Ortsbildes sowie gesundheitsverträgliche Wohn- und Arbeitsräume zu schützen (vgl. §34 Abs. 1 S. 2 BauGB). Desweiteren müssen die Vorhaben aus städtebaulicher Sicht vertretbar sein (vgl. §34 Abs. 3a S.

2 BauGB). Der Bewahrung der historisch entstandenen Eigenart von Städten und Dörfern wird so Rechnung getragen.

2.2.2 Besonderes Städtebaurecht

Zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen definiert das besondere Städtebaurecht städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in einem förmlich festgelegten Bereich, dem Sanierungsgebiet. Die Behebung der Missstände muss in jedem Fall dem Wohle der Allgemeinheit dienen (vgl. §136 Abs. 4 BauGB). Grundsätzlich kann man dabei zwischen Struktur- und Funktionsschwächen unterscheiden. Strukturschwächen liegen vor, wenn die Bebauung oder die generelle Beschaffenheit den „[...] allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht [...]“ (§136 Abs. 2 Z. 1 BauGB). Die Gesundheit und Unversehrtheit der Bewohner:innen oder Beschäftigten ist hier also zu gewährleisten. Zusätzlich dazu sind Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auch hier unumgänglich. Funktionsschwächen liegen vor, wenn die Aufgaben des jeweiligen Gebietes nicht erfüllt werden können. Die Funktionen sind hierbei nicht genau vorgegeben, sondern richten sich nach der Lage und den damit zusammenhängenden, spezifischen Funktionsanforderungen. Insbesondere Innenstädte und Ortskerne weisen eine hohe Komplexität an Funktionsanforderungen auf, die durch die Kommune gesichert werden müssen. Wesentlich für die Funktionsfähigkeit eines Gebietes sind hier der Verkehr und die Mobilität, die wirtschaftliche Situation sowie Grün- und Freiräume, Anlagen des Gemeinbedarfs, kulturelle und soziale Infrastruktur (vgl. §136 Abs. 3 Z. 2 BauGB).

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Finanzierung der Vorbereitungen und Umsetzung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind in §164a BauGB festgelegt. Diese können einerseits für die Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden (vgl. Abs. 2 S. 1 BauGB). Als Aufgabe der Kommune beinhaltet dies unter anderem die vorbereitenden Untersuchungen, eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, die Festlegung der Rahmenplanung sowie ihrer Ziele (vgl. §140 Z. 1 - 4 BauGB). Als vorbereitende Untersuchungen sind hierbei ausführliche Beurteilungsunterlagen über die Erfordernis der Sanierung, also die Darstellung vorliegender städtebaulicher Missstände, anhand derer die strukturräumlichen Zustände analysiert sowie die angestrebten Ziele der Sanierung aufgebaut werden, zu verstehen (vgl. §141 Abs. 1 S. 1 BauGB). Andererseits dürfen die Fördermittel in die Umsetzung von Bauvorhaben sowie die Vergütung von beauftragten Dritten fließen (vgl. §164a Abs. 2 S. 3,4 BauGB). Hier ist es also legitim, Aufgaben an ein entsprechend qualifiziertes Planungsbüro abzugeben (vgl. §157 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Zusätzlich können die Fördermittel für die Finanzierung der Verwirklichung des Sozialplans, die Gewährung eines Härteausgleichs oder Ordnungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Bodenordnung, die Verlegung von Arbeits- oder Wohnstätten sowie die Freilegung von Grundstücken eingesetzt werden (vgl. §164a Abs. 2 S. 2,5 BauGB).

Während des gesamten Prozesses ist die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger, wie des Bundes, des jeweiligen Landes und sonstiger Körperschaften des öffentlichen Rechts unterstützend zu einzubinden (vgl. §139 Abs. 1 S. 1 BauGB). Auch die vom Sanierungsgebiet betroffenen Eigentümer:innen, Mieter:innen oder sonstige sollen am Prozess mitwirken und beraten werden (vgl. §137 S. 1,2 BauGB).

Neben Sanierungsmaßnahmen existieren auch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, bei welchen Teile einer Kommune in Zusammenhang mit ihrer Bedeutung über die Gemarkungsgrenzen hinweg einer Neuordnung oder neuen Entwicklung unterzogen werden (vgl. §165 Abs. 2 BauGB). In Gebieten, die einen extremen Funktionsverlust aufweisen, regelt das BauGB die erforderlichen Stadtumbaumaßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (vgl. §171a Abs. 2 S. 1 BauGB).

2.3 Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern

Die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder für städtebauliche Projekte nach Artikel 104b des GG sowie §164 BauGB regelt die aktuelle VV Städtebauförderung 2021. Im Projektjahr 2021 verteilen sich die Bundesmittel auf drei Programme.

Nach Maßgabe des Bundeshaushalts standen den Ländern im Jahr 2021 790 Mio. Euro für drei Programme bereit. Das Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (s. Kap. 3.1.2) erhielt dabei mit 300 Mio. Euro den größten Anteil im Vergleich zu den Programmen „Sozialer Zusammenhalt“ mit 200 Mio. und „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ mit 290 Mio. Euro (vgl. Art. 1 Abs. 2 VV Städtebauförderung 2021). Diese Summen werden wiederum nach einem Verteilerschlüssel sortiert und auf die Bundesländer aufgeteilt. Bayern erhielt im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren“ 35,832 Mio. Euro (vgl. Art. 1 Abs. 3 VV Städtebauförderung 2021).

Die Vorgabe für den Einsatz der Bundesmittel für den Städtebau legt fest, dass diese dem Ziel der Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse in städtischen und ländlichen Räumen mit einem besonderen Fokus auf strukturelle Problemlagen dienen. Insgesamt sollen dabei die Kommunen im Hinblick auf ihre Wohn- und Beschäftigungsverhältnisse attraktiver werden. (vgl. Art. 2 VV Städtebauförderung 2021)

Konkreter müssen die Kommunen weitere Voraussetzungen für den Einsatz der Finanzmittel erfüllen. Erstens muss das Fördergebiet räumlich definiert werden. Für das Programm „Lebendige Zentren“ kann das Gebiet „[...]als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, Maßnahme[n]gebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB“ (Art. 6 Abs. 2 VV Städtebauförderung 2021) ausgewiesen werden. Zweitens ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen und in den Kontext der Gesamtgemeinde

2. Rechtliche Grundlagen der Städtebauförderung

einzubetten (vgl. Art. 3 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2021). Die dritte grundsätzliche Voraussetzung für eine städtebauliche Förderung mit Bundesmitteln ist die Berücksichtigung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen in Form von konkreten Maßnahmen.

Die Förderfähigkeit von städtebaulichen Maßnahmen gliedert sich zum einen in übergeordnete, für alle Programme geltende Vorgaben. Zum anderen werden inhaltlich spezifischere Vorgaben zu Maßnahmen der einzelnen Programme getätigt. Über alle Städtebauprogramme hinweg inhaltlich förderfähig sind:

Tab. 1: Förderfähigkeit städtebaulicher Maßnahmen (Eigene Darstellung nach Art. 4 VV Städtebauförderung 2021)

die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einschließlich vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB sowie Erarbeitung und Fortschreibung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen Infrastruktur (u. a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung,
Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerstand (z. B. Zwischenerwerb),
Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümern/Eigentümerinnen,
interkommunale Maßnahmen, insbesondere von kleineren Städten und Gemeinden, sowie Stadt-Umland-Kooperationen einschließlich Maßnahmen zur Bildung interkommunaler Netzwerke und Kooperationsmanagement,
Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität,
Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter in außerordentlichen Stadtentwicklungsformaten,
Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“).

Die Zusammensetzung der Finanzierung und anteilige Höhe der Fördermittel der verschiedenen beteiligten Instanzen wird in Artikel 5 der VV Städtebauförderung 2021 aufgelistet. Grundsätzlich beteiligt sich der Bund dabei mit einem Drittel der förderfähigen Kosten (vgl. Art. 5 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2021). Die Höhe der Fördersummen durch die Länder orientiert sich an der Art der Maßnahmen, der Haushaltslage der Kommunen sowie der Zugehörigkeit zu den alten und neuen Bundesländern.

Als wesentliches Gestaltungsprinzip von Entwicklungsprozessen für die Akzeptanz der Bevölkerung ist die Beteiligung der Betroffenen an den städtebaulichen Maßnahmen gesetzlich verankert. Um die Mitwirkung der Betroffenen zu stärken, können Kommunen einen Verfügungsfond konstituieren. Die Finanzmittel, die sich aus Mitteln der Städtebauförderung des Bundes, des Landes und der Gemeinden zusammensetzen, werden ergänzt durch Mittel aus der Wirtschaft, von Immobiliengemeinschaften, Privaten oder durch sonstige Mittel der Gemeinde. Über den Einsatz entscheidet anschließend ein lokales Gremium. (vgl. Art. 9 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2021)

Die Städtebauförderung inklusive ihrer Programme soll in regelmäßigen Abständen in Zusammenarbeit zwischen Bund und Ländern evaluiert werden (vgl. Art. 22 VV Städtebauförderung 2021).

Maßgeblich für Entwicklungsprozesse in Stadt- und Ortskernen ist aktuell das Städtebauprogramm „Lebendige Zentren“ (s. Kap. 3.1.2). Die programmspezifischen Förderungsvoraussetzungen der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 werden sodann aus diesem Grunde nur für das Programm „Lebendige Zentren“ erläutert.

2.4 Verwaltungsvorschriften zur Bayerischen Haushaltsordnung

Die Haushaltsgrundsätze, den Einsatz von Fördermitteln des Bundes, Landes oder der Europäischen Union für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in Bayern betreffend, legen die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen des Freistaats fest. Wesentlich sind hierbei die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung (VV-BayHO).

Finanzmittel werden dabei nicht für bereits begonnene oder gleichwertige, bereits bewilligte Vorhaben gewährt (vgl. Art 44. Z. 1.3 VV BayHO). Bei Bauvorhaben ist eine fachlich zuständige, staatliche Verwaltung beurteilend einzubeziehen (vgl. Art 44. Z. 6 VV BayHO). Grundsätzlich ist die Verwaltung in der Pflicht eine zweckgebundene Verwendung der Finanzmittel zu überwachen (vgl. Art 44. Z. 9.1 VV BayHO). Hierfür muss die empfangende Kommune Nachweise über die Verwendung der Fördermittel vorlegen (vgl. Art 44. Z. 10.1 VV BayHO). Um festzustellen, inwiefern die Fördermittel ihre Ziele und Wirkungen erreichen sowie wirtschaftlich eingesetzt wurden, legt Artikel 7 der BayHO eine Pflicht zur Ausführung einer Erfolgskontrolle fest (vgl. Abs. 1).

Zur Projektförderung von kommunalen Körperschaften gelten zusätzliche Nebenbestimmungen. Hier sind die Verwendung der Finanzmittel, nachträglich notwendige Änderungen der Finanzierung, die Vergabe- und Ausführungsvorschriften an und durch Dritte sowie die Zuwendung für zu beschaffende Gegenstände festgelegt. Des Weiteren werden die Mitteilungspflichten bei Änderungen oder Vorfällen der empfangenden Kommune an die zuständige Regierung, konkretere Vorschriften zu Nachweisen der Fördermittelzuwendung, ihrer Prüfung oder Erstattung vorgeschrieben. (vgl. Anlage 3 zu Art. 44 BayHO)

2.5 Städtebauförderungsrichtlinien Bayern

Die Gewährleistung und Verteilung der Finanzmittel des Landes, des Bundes und der EU für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen regeln die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (StBauFR). Herausgegeben von der Bayerischen Staatskanzlei sind diese in die vier Abschnitte allgemeine Förderbestimmungen, besondere Förderbestimmungen, Förderverfahren sowie Übergangs- und Schlussbestimmungen gegliedert. Aus den StBauFR wird das Wesentliche im Folgenden erläutert.

Die städtebauliche Erneuerung dient grundsätzlich dem Zweck der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Stadt- und Ortsteilen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt. Im Rahmen dessen liegen die Schwerpunkte der Förderung in der Stärkung von Zentrumsstrukturen, der Weiterentwicklung von Stadt- oder Ortsteilen mit überdurchschnittlichen sozialen, ökonomischen oder ökologischen Beeinträchtigungen sowie in der Schaffung von nachhaltigen städtebaulichen Strukturen mit dem Ziel des Ausgleichs von Funktionsverlusten. Übergeordnet sollen die Thematiken des bezahlbaren Wohnraums, einer nachhaltigen Wirtschaft, des Natur- und Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung und des Bodenschutzes berücksichtigt werden. Zudem soll den Belangen des Denkmalschutzes, der Kultur und Kunst sowie Bildung und dem Sozialen genauso wie den Bedürfnissen schutzbedürftiger Bevölkerungsgruppen und einer allgemeingültigen Chancengleichheit Rechnung getragen werden. Darüber hinaus liegt ein Schwerpunkt auf der Förderung einer überörtlichen Zusammenarbeit und der Vernetzung von ortsverträglichen Mobilitätsangeboten. (vgl. StBauFR 2019: 2f.)

Unter Berücksichtigung des Förderzwecks und der Förderschwerpunkte kann sowohl eine Gesamtmaßnahme, bestehend aus einem Zusammenschluss verschiedener Einzelmaßnahmen zur Erneuerung eines abgegrenzten Gebiets, genauso wie Einzelvorhaben mit erheblicher städtebaulicher Bedeutung, welche sich in ein bestehendes Gesamtkonzept einfügen lassen, durchgeführt werden. Zuwendungsempfängerin ist dabei grundsätzlich die Gemeinde, welche die Fördermittel zusammen mit ihrem Eigenanteil auch an Dritte weitergeben kann. (vgl. StBauFR 2019: 3) Diese zweckgebundenen Zuschüsse werden als Festbetragsfinanzierung oder Anteilsfinanzierung in der Regel in Höhe von 60% der Gemeindeausgaben gewährt. (vgl. StBauFR 2019: 4f.)

Bevor die Fördermittel genehmigt werden, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Grundsätzlich soll von der Gemeinde für das betreffende Gebiet ein ISEK mit festgelegten Zielen und Maßnahmen zur Gesamtentwicklung der Gemeinde erstellt werden. Die StBauFR schreiben vor, dass dieses sowohl die Stärkung von Stadt- und Ortszentren durch Wohnen und Gewerbe als auch eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung zum Ziel haben muss. Geförderte Maßnahmen müssen zum einen dem ISEK entsprechen und zum anderen einer im Landesprogramm aufgeführten Gesamtmaßnahme zuordenbar sein. (vgl. StBauFR 2019: 3f.)

Im zweiten Teil der besonderen Förderbestimmungen werden alle förderfähigen Maßnahmen und Ausgaben gelistet. Als Vorbereitung der Erneuerungsmaßnahmen können unter anderem die vorbereitenden Untersuchungen nach §140 BauGB oder ISEKs gefördert werden. Weiters können bodenpolitische Maßnahmen, wie die Neuordnung, Freilegung sowie der Erwerb von Grundstücken einhergehend mit einem Umzug der Bewohner:innen oder einer Verlagerung der ansässigen Betriebe genauso wie die Schaffung geeigneter Erschließungsanlagen finanziert werden. Bezüglich der Bausubstanz innerhalb des festgelegten Gebiets können bestimmte Modernisierungs-, Instandsetzungs- und weitere Baumaßnahmen sowie Neu- oder Ersatzbauten bezuschusst werden. Für die Mitwirkung privater Betroffener an der Umsetzung einer städtebaulichen Erneuerung gibt es die Möglichkeit, kommunale Förderprogramme und Fonds zu errichten. Diese ermöglichen eine vereinfachte Förderung kleinerer Maßnahmen auf privaten Grundstücken, wie beispielsweise Fassadeninstandsetzungen, Begrünungen oder die Optimierung von Geschäftsflächen. Zugute kommt dies sowohl den entsprechenden privaten Eigentümer:innen als auch den Nutzer:innen des angrenzenden öffentlichen Raums. Auf organisatorischer Ebene lassen sich sowohl extern vergebene Verwaltungsaufgaben, wie ein Quartiersmanagement, als auch die Steuerung des Entwicklungsprozesses finanzieren. (vgl. StBauFR 2019: 6-10)

Als ersten Schritt im Förderverfahren begründet die Gemeinde ihren Förderbedarf der bayerischen Landesregierung, welche dies hinsichtlich der Ziele, Schwerpunkte sowie räumlichen und fachlichen Prioritäten prüft und einen Programmvorschlag erstellt. Nach der Bekanntgabe und Zusammenstellung der Landesprogramme durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr teilen die Landesregierungen den Gemeinden die Programmaufstellungen und jeweiligen Förderrahmen mit und rufen sie zur Einreichung der erforderlichen Bewilligungsanträge auf. Anschließend erfolgt die Bewilligung bzw. Ablehnung per Regierungsbescheid. Nach Auszahlung und Umsetzung ist ein Verwendungsnachweis vorzulegen. Als letzter Schritt des Förderverfahrens steht die Gesamtabrechnung nach Abschluss oder Abbruch der Umsetzung. (vgl. StBauFR 2019: 10-13)

Kapitelfazit

„Die Städtebauförderung ist das Leitprogramm der integrierten Stadtentwicklung“ (StBauFR 2019: 5). Sie gibt den Weg mittels geeigneter Instrumente für eine transdisziplinäre Gestaltung von Städten und Orten nach dem deutschen Recht vor.

Die rechtlichen Grundlagen dafür bauen stufenweise aufeinander auf und lassen sich in ihrem Zweck folgendermaßen zusammenfassen:

Tab. 2: Zweck der rechtlichen Grundlagen der Städtebauförderung (Eigene Darstellung)

Aritkel 104b des GG	Allgemeines Städtebaurecht BauGB	Besonderes Städtebaurecht BauGB	VV Städtebau-förderung 2021	VV-BayHO	StBauFR
Gewährleistung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder für gesamtwirtschaftliches Gleichgewicht	Bodenordnung	Behebung städtebaulicher Missstände auf funktionaler und struktureller Ebene zum Wohle der Allgemeinheit	(Weiter-) Entwicklung von Stadt- und Ortskernen zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten für Arbeit, Wirtschaft, Wohnen, Bildung und Kultur	Festlegung der Haushaltsgrundsätze für den Einsatz von Fördermitteln des Bundes, Landes oder der EU	Erhalt, Erneuerung und Weiterentwicklung von Städten, Märkten und Dörfern in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt

3. Umsetzung der Städtebauförderung mittels Programmen und Instrumenten

Aufbauend auf programmübergreifenden Aspekten, die zunächst erläutert werden, stellt dieses Kapitel die beiden wesentlichen Städtebauförderungsprogramme vor, unter welchen die Innenstadt-Neugestaltung Freising lief. Darüber hinaus wird das Planungsinstrument ISEK vorgestellt, welches in Freising umgesetzt wurde und das Leitkonzept der Neugestaltung darstellt.

Die Gewährung der Finanzhilfen des Bundes nach der VV Städtebauförderung verteilt sich auf Sanierungs- und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sowie Maßnahmen der jeweils aktuell geförderten Programme mit verschiedenen Schwerpunktthemen. Seit der Einführung der Städtebauförderung 1971 flossen bisher über 7 Milliarden Euro in die verschiedenen Erneuerungsmaßnahmen in Bayern (vgl. BStMB 2022).

Um den sich ändernden Rahmenbedingungen und Aufgaben der Städtebauförderung gerecht zu werden, werden zusätzlich seit 2005 innovative Ansätze, Konzepte und Projekte in verschiedenen Modellvorhaben erprobt. Hier beschäftigt man sich mit neu aufkommenden Herausforderungen in Städten und Ortschaften und erarbeitet zusammen mit der Wirtschaft, Bürger:innen sowie lokalen Initiativen geeignete Lösungen. (vgl. BStMB 2018) Es besteht die Möglichkeit, dass die Modellvorhaben anschließend in reguläre Programme überführt werden.

Alle Städtebauförderungsprogramme unterliegen einer Evaluierungspflicht (vgl. Art. 104b Abs. 2 GG) (s. Kap. 2.1) mithilfe derer die Wirkung und die Sinnhaftigkeit der Maßnahmen und eingesetzten Mittel gewährleistet werden soll. Um die Evaluierung programmübergreifend zu systematisieren hat das BMVS 2010 gemeinsam mit Ländern und Kommunen ein Evaluierungskonzept entwickelt, welches sich aus fünf Modulen zusammensetzt (s. Tab. 3).

Im ersten Modul „Grundlagen der Evaluierung“ werden zu Programmbeginn und anschließend jährlich wesentliche Information für die weiteren Evaluierungsmodule geliefert (s. Tab. 3). (vgl. BMVBS 2010b: 9). In der Praxis findet dies in regelmäßigen Abständen, teilweise jährlich, mithilfe eines Prüfbogens eine Evaluation der Wirksamkeit der geförderten Maßnahmen durch die Kommunen statt. Dieser ist durch das BMVBS für alle Bund-Länder Städtebauförderungsprogramme vorgeschrieben und wird an das Finanzministerium übermittelt. Das Formular eignet sich jedoch größtenteils nicht für die Anwendung in der Praxis, einerseits dadurch dass die vorgeschriebenen Daten hinsichtlich der Wirkung der Maßnahme der Städtebauförderung nicht verfügbar sind. Ein Beispiel bildet die Wirkung der Maßnahme auf die Vollzeitbeschäftigung im Sanierungsgebiet, deren Erhebung komplex und eine Korrelation schwer nachweisbar ist. Andererseits sind seitens der Verwaltung die Kapazitäten oder das Verständnis zum Ausfüllen nicht vorhanden. Die fehlenden Angaben machen wiederum eine Auswertung und ein Vergleich unmöglich. Oftmals ist die

Tab. 3: Evaluationsmodule und verantwortliche Stellen von Städtebauförderungsprogrammen (Quelle: BMUB 2015b nach BMVBS 2012: 11)

Module und Produkte des Evaluierungskonzepts	Produktverantwortliche
Modul 1 – Grundlagen der Evaluierung - Gestaltung evaluierbarer Programme - Indikatorengestütztes Monitoring (2014 eingeführt) - Weiterentwicklung der Begleitinformationen	BMUB, Länder, BBSR
Modul 2 – Selbstevaluierung auf Ebene der einzelnen Gesamtmaßnahme	Programmkommunen
Modul 3 – Begleitforschung - Fallstudien - Praxisbeispiele - Statusberichte - Erfahrungsaustausch zur Programmpraxis	Bundestransferstelle
Modul 4 – Zwischenevaluierungen	Externe Gutachterteams
Modul 5 – Programmübergreifende Querschnittsevaluierungen	Externe Gutachterteams

ROB gezwungen, die Angaben für eine abschließende Bearbeitung durch das Finanzministerium zu ergänzen, was nicht im Sinne einer Evaluation liegt. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022)

Darauf aufbauend wird mit Modul 2 eine jährliche Selbstevaluierung auf Maßnahmenebene durch die Kommunen empfohlen (s. Tab. 3). Diese sollte eine Reflexion der Sanierungsziele, die Maßnahmenfortschritte, die Erfolgsfaktoren, die Förderbedingungen oder etwaige Hemmnisse behandeln. Die Evaluierung kann sowohl durch ein Reflexionsgremium oder in Form eines Berichts durchgeführt werden. (vgl. BMVBS 2010b: 10f.)

Darüber hinaus finden durch die Bundestransferstellen Begleitforschungen (Modul 3) zur laufenden Verbesserung der Programmumsetzungen statt. Im Rahmen von Zwischenevaluierungen (Modul 4) sollen die Instrumente, wie beispielsweise ein ISEK, auf ihre Wirksamkeit und Angemessenheit überprüft werden, um bei Bedarf Änderungen der Städtebauförderungsprogramme vorzuschlagen. Zuletzt werden mit Querschnittsevaluierungen (Modul 5) programmübergreifende Auswertungen der teilnehmenden Kommunen erstellt (s. Tab. 3). (vgl. Götdecke-Stellmann 2018: 2400)

Die Prüfung des Mitteleinsatzes findet in Bayern im Rahmen einer Verwendungsnachweisprüfung der Einzelmaßnahmen (Gebäudesanierung, Straßenabschnittsanierung, ISEK Erstellung etc.) innerhalb einer Gesamtmaßnahme der Innenstadtgestaltung nach Abschluss der jeweiligen Einzelmaßnahme durch den Antragsteller, die Kommune, statt. Hierbei müssen Nachweise mit einer Übersicht der Rechnungen und, wofür die Mittel verwendet wurden, vorgelegt werden. Nach Abschluss einer Einzelmaßnahme muss in Bayern zu dem Verwendungsnachweis der Mittel auch eine Dokumentation angefertigt werden, die sich in ihrem Umfang nach der Größe der Maß-

3. Umsetzung der Städtebauförderung mittels Programmen und Instrumenten

nahme richtet und textliche Beschreibungen sowie Fotos enthält. Bei Bedarf finden hierzu auch Ortsbegehungen mit der ROB statt. In Kombination ermöglicht dies eine bessere Einschätzung der Wirkung der Maßnahmen als die Erhebung mittels Prüfbögen. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022)

Die Gesamtabrechnung findet nach Abschluss der Gesamtmaßnahme statt. Diese beinhaltet die Prüfung aller Einzelverwendungsnachweise, die Zusammenfassung des Mitteleinsatzes sowie einen kurzen Abschlussbericht von Seiten der ROB und der Gemeinde. In anderen Bundesländern findet keine Abrechnung der Einzelmaßnahmen statt, sondern nur die Budgetvergabe und anschließende Verwaltung in Eigenregie. Der Aufwand für die Gesamtabrechnung ist in diesem Fall besonders hoch, da die Einzelmaßnahmen meist über einen langen Zeitraum stattfinden und nachvollzogen werden müssen. (ebd.)

Zusätzlich findet auch beim Wechsel des Städtebauförderungsprogramms eine Gesamtevaluierung und -abrechnung statt, auch wenn die Gesamtmaßnahme noch nicht abgeschlossen ist. Dies trifft auch bei der Änderung der Förderprogrammstruktur zu, wie es 2020 von „Leben findet Innenstadt - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ der Fall war. Dies stieß teilweise bei den Zuständigen auf Kritik, da es nicht kongruent mit dem Ablauf von städtebaulichen Entwicklungsprozessen nach dem Besonderen Städtebaurecht war. Auch in diesem Fall lässt sich die Wirkung der unabgeschlossenen Maßnahmen besser in Form von Dokumentationen als mittels Prüfbögen beweisen. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022)

Neben diesen programmübergreifenden Vorgaben werden anschließend die für die Fragestellungen dieser Diplomarbeit relevanten Städtebauförderungsprogramme, von denen eines abgeschlossen ist und eines derzeit läuft, sowie das maßgeblichste Planungsinstrument vorgestellt.

3.1 Ausgewählte Städtebauförderungsprogramme zur Innenentwicklung

Dieses Unterkapitel skizziert die beiden Programme, aus denen im Laufe der Konzeption und Umsetzung Fördermittel in die Innenstadt-Neugestaltung Freisings geflossen sind. Diese legen den Schwerpunkt auf Innenentwicklung und Entwicklungsprozesse von Zentrumsbereichen. Die Teilnahme einer Kommune in einem Städtebauförderungsprogramm wird durch das Sanierungsrecht auf 15 Jahre festgelegt, welches jedoch auch oftmals überschritten wird (vgl. Christian Metzner, 04.07.2022).

Der Ablauf und die Umsetzungen sind in allen Programmen gleich aufgesetzt, jedoch mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten und bestehen aus planerischen Vorbereitungen, Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen. Bei Aufnahme in ein Förderprogramm ist eine Begründung passend zu den Schwerpunkten notwendig. Die Möglichkeiten der Maßnahmenumsetzungen und Anwendung von Instrumenten sind jedoch programmübergreifend dieselben. (ebd.)

3.1.1 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Leben findet Innenstadt“

Von 2005 bis 2019 teilten sich die Finanzhilfen des Bundes auf acht verschiedene Programme auf, wovon „Leben findet Innenstadt - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eins darstellte. Darin wurden die Finanzhilfen für die Verbesserung und Stabilisierung von zentralen Versorgungsbe-
reichen, welche von Funktionsverlusten, wie vor allem gewerblichen Leerstand gefährdet waren eingesetzt (vgl. Art. 7 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2019). Die Investitionen konzentrierten sich auf die Profilierung und Stärkung der Standorte. Der Einsatz der Fördermittel beschränkte sich auf die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, z. B. in Form eines ISEK oder seiner Fortschreibung, die Aufwertung des öffentlichen Raumes inklusive der Freiräume, Erneuerungsmaßnahmen für stadt- oder ortsbildprägende Bausubstanzen sowie Bau- oder Ordnungsmaßnahmen hinsichtlich einer Nutzungsverbesserung von Grundstücken und Gebäuden genauso wie die Einbindung von Bürger:innen in den Erneuerungsprozess und Betrieb eines Quartier- oder Citymanagements (vgl. Art. 7 Abs. 3 VV Städtebauförderung 2019).

Die Summe verschiedener Kritikpunkte begründeten die Änderung der Förderprogrammstruktur ab 2020. Die Anzahl der Programme sowie die inhaltlichen Unterschiede und Überlappungen führten zu einer gewissen Unübersichtlichkeit. Sowohl Kommunen als auch Regierungen äußerten den Wunsch diese Komplexität und „Verästelung“ zu verringern. Hierzu kam der unverhältnismäßige zeitliche Ressourcenaufwand durch die getrennte Haushaltsabwicklung der Förderprogramme, womit Schwierigkeiten durch mangelnde Möglichkeiten der Überführung von Geldern zwischen den Programmen einhergingen. Die darauf folgende thematische Zusammenfassung der Förderprogramme hatte jedoch zum Nachteil, dass während laufender Maßnahmen abgerechnet werden muss, da sich zwar nicht die grundsätzlichen Ziele, jedoch der Fördertopf geändert hat. Allein in Oberbayern betraf dies über 200 Gemeinden. Der Wechsel des Förderprogramms ist neben der erforderlichen Zwischenabrechnung der Gesamtmaßnahme administrativ unproblematisch durchführbar. (vgl. Christian Metzner, 04.07.2022)

3.1.2 „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

2020 wurde eine Neuaufstellung und thematische Reorganisation der Programmstruktur der Städtebauförderung eingeführt. Folglich werden die Finanzmittel auf drei Programme aufgeteilt (s. Kap. 2.3).

Die Finanzhilfen innerhalb des Programms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ dienen dem Entwicklungsziel eines attraktiven genauso wie identitätsstiftenden Standorts in Bezug auf alle Bereiche, wie Wohnen, Kultur und Wirtschaft (vgl. Art. 6 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2021). Darunter laufende städtebauliche Gesamtmaßnahmen sollen eine „(...)Anpassung, Stärkung, Revitalisierung [bewirken] und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt [beisteuern]“ (Art. 6 Abs.

3. Umsetzung der Städtebauförderung mittels Programmen und Instrumenten

1 VV Städtebauförderung 2021). „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ fasst dabei sowohl die inhaltlichen Schwerpunkte der Programmvorgängerin „Leben findet Innenstadt“ als auch anderer vorangegangener Programme zu einem umfassenden Fördermitteltopf zusammen. Der Einsatz der Fördermittel inkludiert daher eine Vielzahl an Inhalten und Umsetzungsmöglichkeiten.

Einen Förderschwerpunkt bilden die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen unter Berücksichtigung einer Anpassung an einen zentrumsbezogenen Strukturwandel genauso wie der Sicherung von Versorgungsstrukturen zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge. Überdies widmet sich ein Förderschwerpunkt der Sicherung, Sanierung sowie dem Aus- und Umbau des baukulturellen Erbes inklusiver aller baulicher Anlagen und Ensembles von historischer, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Im Sinne des Denkmalschutzes können hierbei auch Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Stadt- oder Ortsbildes historischen Grundrisses gefördert werden. Außerdem werden Maßnahmen für den Erhalt plus die Weiterentwicklung oder bauliche Erneuerung der zentralen öffentlichen Räume einschließlich aller Straßen, Wege, Plätze und Grünräume gefördert. Ein Fokus für den Einsatz der Fördermittel richtet sich auf die Optimierung der kommunalen Mobilität mit besonderem Augenmerk auf Fußgängerfreundlichkeit und alternativen Mobilitätsformen sowie einer stärkeren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Naherholung und -Versorgung. Grundsätzlich sollen Fördermittel auch in das Management der Zentrenentwicklung und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten, wie Immobilien- oder Standortgemeinschaften fließen. (vgl. Art. 6 Abs. 3 VV Städtebauförderung 2021)

3.2 Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Ein ISEK ist ein räumlich festgelegtes Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung. Für eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEK vorausgesetzt (vgl. Art. 3 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2021). Die Erstellung ist als eine interdisziplinäre gemeinschaftliche Aufgabe von Bearbeitenden der Verwaltung sowie fachlicher Begleitung unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu verstehen. Das Konzept ordnet sich in die örtliche Ebene ein und „(...) verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder“ (BMUB 2016b: 9).

Hervorgegangen aus verschiedenen Bundesländern haben sich im Laufe der Zeit unterschiedliche Begriffsausprägungen, wie Integriertes Handlungskonzept (IHK) oder integriertes Entwicklungskonzept (IEK) ergeben (vgl. BMUB 2016b: 9). Diese folgen jedoch denselben Strukturen und Zielen. Auch die Stadt Freising hat sich bei der Erstellung ihres ISEK zu einer individuellen und dabei auch für die breite Bevölkerung besser verständlichen Bezeichnung, des Integrierten Innenstadt Entwicklungskonzepts entschieden. Im weiteren Verlauf dieser Diplomarbeit werden diese Begriffe einschließlich der Innenstadtkonzeption synonym verwendet.

Grundsätzlich dient ein ISEK der Kommune als Handlungsgrundlage und Orientierungsrahmen zur Begegnung sich verändernder Herausforderungen. Für eine bindende Wirkung muss das ISEK und seine Inhalte auf politischer Ebene abgestimmt und durch den Stadt- oder Gemeinderat beschlossen werden (vgl. BMUB 2016b: 33). Gesetzlich verankert ist zudem die Beteiligung der Bürger:innen an der Konzepterstellung (vgl. Art. 3 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2021). Darin eingeschlossen ist sowohl der Einbezug der Ortskenntnisse, Bedürfnisse und Bewertungen der Bürger:innen als auch die laufende öffentlichkeitswirksame Bekanntgabe von Informationen aus der Konzepterstellung und ihrer Umsetzung.

Der Aufbau eines ISEK ist auf Bausteine aufgeteilt, deren Anwendung an die lokalen Gegebenheiten einer Kommune angepasst werden müssen:

Tab. 4: Bausteine eines ISEK und Umsetzungsbeispiele (Quelle: BMUB 2015b nach Schulten Stadt- und Raumentwicklung: 14)

Bestandsanalyse	Städtebau, Nutzungsstruktur, Sozialraum, Verkehrsentwicklung	Beteiligung 
Stärken-Schwächen-Analyse	SWOT-Analyse, Mängel-Chancen-Plan, Stärken-Schwächen-Profil	
Zielsystem und Handlungsfelder	Zielhierarchie, textliches Leitbild, Leitskizze	
Maßnahmenkonzept/Rahmenplan	Handlungsprioritäten, Finanzierungsplan, „Impulsprojekte“	
Durchführungskonzept	Umsetzungs- und Controlling-Konzept, Citymanagement/Citymarketing	

Als ersten inhaltlichen Baustein muss eine thematische Bestandsanalyse des abgegrenzten Untersuchungsgebiets innerhalb des Gemeindegebiets erfolgen. Dies bildet die Basis für den späteren Maßnahmenraum, welcher auf Grundlage des BauGB formal festzulegen ist. Das Entwicklungskonzept ist in den gesamtstädtischen oder -örtlichen Kontext einzubetten (vgl. Art. 3 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2021). Das bedeutet, dass die teilräumlichen Analysen, Bewertungen und später Planungen innerhalb des konkreten Untersuchungsumgriffs, welcher nicht das gesamte Gemeindegebiet umfassen darf, muss inhaltlich auf die übergeordneten räumlichen Ebenen, wie beispielsweise das gesamte Gemeindegebiet oder die Region abgestimmt sein. Darauf aufbauend soll ein integriertes Stärken-Schwächen-Profil bzw. eine SWOT Analyse stattfinden. Eine allgemeingültige Vorgabe an zu betrachtenden Daten existiert nicht, jedoch sollte immer auf die Rahmenbedingungen und bestehenden Planungen der Gemeinde eingegangen werden. Im Anschluss daran lässt sich darauf ein Zielsystem aufbauen. Dieses sollte aus einem allgemeinen Leitbild, übergeordneten Zielvorstellungen sowie daraus abgeleiteten Handlungsleitlinien bestehen. Daraus abgeleitet werden nachfolgend konkretere Handlungsräume und Handlungsfelder. Diese spiegeln besondere räumliche oder thematische Entwicklungsschwerpunkte dar. Abgeleitet daraus werden

3. Umsetzung der Städtebauförderung mittels Programmen und Instrumenten

konkrete Maßnahmen und Projekte für die Herstellung des Zielbildes formuliert. Hierfür soll eine Umsetzungsstrategie mit zeitlicher und inhaltlicher Priorisierung konzipiert werden. Die Prioritäten müssen ferner in Verknüpfung zu den zentralen Handlungsfeldern stehen. Als wesentlicher Baustein muss das ISEK eine Erfolgskontrolle in Form einer Evaluation vorsehen. Zudem sollen Aussagen für eine langfristige Verstetigung erfolgreicher Maßnahmen über den Förderzeitraum hinaus getroffen werden (vgl. Art. 3 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2021). Schlussendlich beinhaltet jedes ISEK eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, welche regelmäßig fortgeschrieben und aktualisiert wird. Grundlegendes Ziel ist neben der Transparenz der Finanzierung die Bündelung öffentlicher aber auch privater Mittel und damit einhergehend eine lösungsorientierte sowie abgestimmte Maßnahmengestaltung zu ermöglichen. Dadurch können unter anderem Akteur:innennetzwerke hervorgebracht oder aktiviert werden, was für den gemeinsamen Erneuerungsprozess förderlich ist. (vgl. BMUB 2016b: 9, 22-28, 32)

Prinzipiell erfordern die Erstellung und Umsetzung eines ISEK hohe finanzielle und personelle Ressourcen. Eine klare Steuerung durch die Verwaltung oder extern Beauftragte mit festgelegten Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten ebnet genauso wie ein zentraler Anlaufpunkt für Kooperationen und bürgerschaftlichem Engagement sind den Weg für eine effiziente Nutzung der Fördermittel (vgl. BMUB 2016b: 34).

Darüber hinausgehende gesetzliche Fördervoraussetzung ist die Sicherstellung der Aktualität des Entwicklungskonzeptes (vgl. Art. 3 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2021). Darunter kann beispielsweise ein kontinuierliches begleitendes Monitoring verstanden werden, welches die Ziele und Leitbilder mit den aktuellen Rahmenbedingungen abgleicht. So lassen sich notwendige Anpassungen des ISEK vornehmen.

Kapitelfazit

Zu Beginn der Innenstadt-Neugestaltung war Freising Teil des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Leben findet Innenstadt“. Mit der Neuordnung der Städtebauförderungsprogramme 2020 ist Freising eine Programmkommune von „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“. Dieses hat zum Ziel, eine Anpassung, Stärkung und Revitalisierung zu bewirken sowie zum Erhalt von Zentrenstrukturen beizutragen und einer Aufwertung der Standorte beizutragen.

Die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder teilt sich 2021 auf drei verschiedene Städtebauförderungsprogramme auf. Programmübergreifend gilt eine Evaluierungspflicht, um die Wirksamkeit und Sinnhaftigkeit der Programme sicherzustellen. Hierfür wurde ein Konzept aus fünf Modulen entwickelt. Bezüglich des Bausteins des indikatorengestützten Monitorings innerhalb des ersten Moduls „Grundlagen der Evaluierung“, werden Probleme in der Umsetzung auf Seiten der Kommunen identifiziert. Diese sehen sich aus verschiedenen Gründen oftmals nicht in der Lage, die erforderlichen Daten der jeweiligen Indikatoren anzugeben.

Zusätzlich dazu sind die jeweiligen Kommunen dazu aufgefordert, jährliche Selbstevaluationen durchzuführen. Die Form sowie der Zeitpunkt der Durchführung liegt jedoch in der Verantwortung der Kommunen. Dadurch ist jedoch keine Vergleichbarkeit gegeben.

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte bilden eine Fördervoraussetzung und stellen ein wesentliches Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung Deutschlands dar. Die vorgegebenen inhaltlichen Bausteine Bestandsaufnahme, SWOT-Analyse, Zieldefinition, Rahmenplan inklusive Maßnahmenvorschlägen sowie Durchführungskonzept, müssen in der Umsetzung an die Rahmenbedingungen der Kommune angepasst sein.

4. Methodik

Um die eingangs genannten Zielsetzungen zu erreichen und eine möglichst umfassende Analyse zu ermöglichen, werden mittels Methodenmix der Prozess der Innenstadt Neugestaltung und die bisher sichtbaren Ergebnisse evaluiert.

In der Fachliteratur existiert eine Vielzahl an verschieden ausgeprägten Definitionen einer wissenschaftlichen Evaluation. Im Verlauf dieser Arbeit wird sich an folgender Definition von Stufflebeam und Shinkfield orientiert: „Evaluation: The systematic process of delineating, obtaining, reporting, and applying descriptive and judgemental information about some object’s merit, worth, probity, feasibility, safety, significance, or equity.” (2007: 698). Dieser Bedeutung nach ist eine wissenschaftliche Evaluation der systematische Prozess der Beschreibung und Bewertung eines Objekts oder Projekts hinsichtlich bestimmter Kriterien, wie dem Verdienst, Wert, der Durchführbarkeit, Sicherheit, Bedeutung oder Gerechtigkeit und Rechtschaffenheit.

Evaluationsgegenstand dieser Diplomarbeit stellt die Innenstadt Neugestaltung dar hinsichtlich des Prozesses und der Wirkung der bisherigen Maßnahmen mit Schwerpunkt auf den öffentlichen Raum. In sogenannten Wirkungsevaluationen reicht eine Analyse der Ergebnisse nicht aus, sondern wird durch eine detaillierte Untersuchung des Durchführungsprozesses ergänzt (vgl. Döring und Bortz 2016: 990). Diese erforderliche Untersuchung des bisherigen Prozesses inklusive Konzepterstellung und Umsetzung von Maßnahmen findet mittels einer intensiven Dokumentenanalyse statt. Zur Darstellung eines ganzheitlichen Bildes aller Beteiligten wird dabei ein Akteur:innenmapping erarbeitet. Im Anschluss daran werden mittels Expert:inneninterviews Perspektiven fünf wesentlicher Akteur:innen beleuchtet.

In der Bewertung der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Räumen haben sich die Kriterien nach Jan Gehl als Qualitätsstandards etabliert, die hierfür herangezogen werden. Im Rahmen von umfassenden Raumbesichtigungen und -erhebungen wird die Situation des öffentlichen Raumes kartiert. In Verknüpfung dazu findet ein Vergleich der erhobenen Ergebnisse mit denen der Bestandsaufnahme von 2011 im Rahmen des ISEK statt. Zusätzlich dazu wird das bisherige Ergebnis der Innenstadt Neugestaltung durch eine verbale Einschätzung der interviewten Fachexperten ergänzt.

Da diese Diplomarbeit während der Umsetzungsphase der Maßnahmen stattfindet bezeichnet man sie als sogenannte on-going Evaluation. Dabei wird der Prozess begleitet sowie der Ablauf abgebildet, um die Zielerreichung zu bewerten (vgl. Stockmann 2007: 33f.). Insgesamt dient die Evaluation der Innenstadt Neugestaltung in Freising als Erkenntnis- und Lernfunktion für die Umsetzung von städtebaulichen Entwicklungsprozessen von Stadt- und Ortzentren.

4.1 Akteur:innenanalyse

Im Zuge der Analyse des Durchführungsprozesses kann eine Akteur:innenanalyse wichtige Auskünfte über Erfolgsfaktoren oder Hemmnisse für den Umsetzungsprozess mit Ursprung zwischen den Beteiligten ergeben. Für die Analyse eines Entscheidungsprozesses ist es wesentlich zu verstehen, welche Stakeholder Interesse an einem Projekt haben, was für Ansprüche geltend gemacht werden oder wie die Beziehungen untereinander aussieht (vgl. Reed et al. 2009: 1935). Das Ziel ist es also die Steuerung der Innenstadt Neugestaltung, die Verteilung der Kompetenzen und Verantwortlichkeiten genauso wie die Beteiligungskultur darzustellen. Die Aufstellung des Prozesses gibt darüber hinaus Aufschluss über die Rahmenbedingungen zur Verstetigung der Maßnahmen oder Fortführung des Steuerungsgremiums. Bei einer Übertragung der geschaffenen Kompetenzen während der Konzeption auf die Umsetzung werden ideale Voraussetzungen für die Fortführung der Maßnahmen geschaffen (vgl. BMUB 2016b: 34, 40). Die Akteur:innenanalyse der Konzeption eröffnet somit auch Informationen der Rahmenbedingungen des Umsetzungsprozesses. Die Beteiligung innerhalb der Innenstadt Neugestaltung Freisings gliedert sich in drei Phasen des Gesamtprozesses.

Das methodische Vorgehen einer Akteur:innenanalyse lässt sich in drei Schritte einteilen. Als ersten Schritt müssen alle Stakeholder und Beteiligte identifiziert werden. Diese werden anschließend kategorisiert und nach ihrer Funktion unterschieden. Im dritten Schritt werden die Beziehungen zwischen den Beteiligten untersucht und dargelegt. (vgl. Reed et al. 2009: 1936)

Die Kategorisierung der Akteur:innen findet in die Sektoren öffentlich, politisch, privat sowie Zivilgesellschaft statt. Im Zuge dieser Diplomarbeit werden alle notwendigen Informationen mithilfe einer Dokumentenanalyse, insbesondere der Projekttagbüchern und -beteiligtenlisten sowie im Zuge der Leitfaden gestützten Interviews beschafft.

4.2 Expert:innen-Interviews

Um die Informationen aus Literaturquellen anhand der Einschätzung von Expert:innen aufzuwerten, wurden fünf Interviews geführt. Die Expert:innen-Interviews wurden mithilfe eines Leitfadens als halbstrukturierte Befragungen durchgeführt. Sie sind eine qualitative Form der Datenerhebung, wobei der befragten Person eine Reihe offener Fragen gestellt werden, die anschließend in eigenen Worten beantwortet werden. Die Befragungspersonen werden dabei aufgrund ihres strukturellen Fachwissens, aber auch ihres Praxis- und Handlungswissens herangezogen (vgl. Döring und Bortz 2016: 375). Der Interview-Leitfaden besteht aus einem Fragenkatalog, der die Themen und dazugehörigen Fragen vorgibt, es jedoch auch ermöglicht, davon abzuweichen, Zusatzfragen zu stellen oder die Fragen an das Gegenüber anzupassen (ebd.: 372). Dadurch ergibt sich zum einen

eine gewisse Vergleichbarkeit der Antworten verschiedener Befragter. Zum anderen ermöglicht es ausreichend Spielraum, auf die Antworten und die Gesprächssituation flexibel zu reagieren. Die offenen Fragen haben hierbei den Sinn, der interviewten Person ausreichend Gestaltungsspielräume für eigene Priorisierungen genauso wie ausführliche Kontextbeschreibungen zu ermöglichen (vgl. Bethmann 2020: 123).

Nach einer kurzen Vorstellung der Person richteten sich die inhaltlichen Fragen einerseits auf die Beteiligungs- und Entscheidungskultur im Prozess der Innenstadt-Neugestaltung seit Beginn des ISEK 2009. Für die Erarbeitung der Akteur:innenanalyse hinsichtlich der Interaktionen und etwaiger Konflikte wurde damit ein wichtiger Beitrag geleistet. Andererseits wurden offene Fragen zu Hintergründen der Konzeption und Städtebauförderungsprogramme beantwortet. Schlussendlich wurde um eine Einschätzung der Wirkung und Effekte der bisherigen Maßnahmen in der Innenstadt Freising gebeten. Dies bildet einen wesentlichen Baustein bei der Herausarbeitung von prozessbezogenen oder räumlich-strukturellen Erfolgsfaktoren.

Die Interviews fanden im Zeitraum vom 29.06. bis zum 20.07.2022 statt und wurden in drei Fällen in Präsenz, einmal über Zoom sowie einmal telefonisch durchgeführt. Die zeitliche Länge betrug zwischen 30 und 105 Minuten. Die Gespräche wurden für die anschließende inhaltsanalytische Auswertung und Aufbereitung mit dem Einverständnis der Befragten aufgezeichnet. Für die Auswertung der Interviews wurden die Aussagen auf Relevanz geprüft und in Themenbereiche sortiert.

Die befragten Expert:innen eignen sich aufgrund ihres fachlichen Hintergrundes sowie ihrer unterschiedlichen Rollen im Zuge des Neugestaltungsprozesses. Bei der Auswahl der Expert:innen wurde auf Akteur:innen aus unterschiedlichen beteiligten Institutionen oder Unternehmen Wert gelegt, um möglichst vielfältige Ansichten und Einschätzungen zu erhalten.

Max-Josef Kirchmaier, Gründungsmitglied und ehemaliger Vorsitzender des Vereins Aktive City Freising e. V.

Als gebürtiger Freisinger und Sohn von Inhaber:innen eines Lebensmittel- und Feinkostladens in der Freisinger Innenstadt sieht sich Max-Josef Kirchmaier zum einen als Betroffener der Innenstadt-Neugestaltung. Zum anderen bietet er dadurch Expertise hinsichtlich der Entwicklung der Einzelhandelsbranche. Er ist seit jeher Teil des Freisinger Netzwerkes der Einzelhändler:innen. Weitere Berührungspunkte entstanden durch seine Mitwirkung im Marketingverein EFI (Einkaufszentrum Freisinger Innenstadt), welcher im Rahmen des ISEK beteiligt wurde. Anschließend wirkte Max-Josef Kirchmaier an der Gründung des Vereins Aktive City Freising e. V. mit und war bis 2021 Teil dessen Vorstands. Seitdem unterstützt er den Verein auf ehrenamtlicher Basis weiter. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022)

Dipl.-Ing., Dr. phil. Sonja Rube, Gesamtprojektleitung der Innenstadtkonzeption und Leiterin des Innenstadtbeirats

Sonja Rube ist Stadtplanerin, Immobilienökonomin sowie Doktorin der Philosophie und geschäftsführende Gesellschafterin der USP Projekte GmbH. Mit einem interdisziplinären Ansatz begleitet das Unternehmen Innovations- und Partizipationsprozesse strategisch und inhaltlich zur Bewältigung aktueller Herausforderungen der transformierenden Stadt. Sonja Rube ist außerdem Lehrbeauftragte für den fachlichen Schwerpunkt Partizipation an der Universität Wien im postgraduierten Lehrgang Kooperative Stadt- und Regionalentwicklung sowie an der Hochschule Rhein-Main in Wiesbaden innerhalb des Moduls Transformative Planung. (vgl. USP Projekte 2022)

Neben ihrer fachlichen Expertise wurde sie im Hinblick auf ihre Rolle im Innenstadt-Neugestaltungsprozess interviewt. Sie übernahm die Gesamtprojektleitung der Innenstadtkonzeption auf Auftragnehmerseite sowie die Umsetzung des Beteiligungsprozesses und wirkte darüber hinaus proaktiv an der inhaltlichen Konzepterstellung mit. Mit der Berufung des Innenstadtbeirats hat sie seit 2013 dessen Leitung inne. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Barbara Schelle, Stadtbaumeisterin der Stadt Freising, Stadtplanungsamt

Barbara Schelle ist Architektin und seit 2013 als Stadtbaumeisterin Leiterin des Stadtplanungsamts Freising. Sie ist verantwortlich für alle Fragestellungen der Stadtgestaltung und der baulichen Entwicklung inklusive dem Hochbau. Ihr obliegt die Federführung der konzeptionellen Erarbeitung der Innenstadt-Neugestaltung in Zusammenarbeit mit dem ihr unterstellten Innenstadt-Umbaukoordinator. Innerhalb der Projektleitung koordinieren sie die Belange aller Beteiligten und die Kommunikation in alle Richtungen ebenso wie die Umsetzungen der Maßnahmen. Barbara Schelles Expertise hinsichtlich des Prozessablaufs, der Interaktion der Beteiligten sowie der Erfolgsfaktoren und Herausforderungen zeigte sich im Rahmen dieser Diplomarbeit von großem Wert.

Sabina Kirchmaier, Online-Redakteurin der Stadt Freising

Sabina Kirchmaiers beruflicher Hintergrund liegt im Bereich des Journalismus. Sie berichtete bereits im Auftrag des Freisinger Tagblatts, dem Amtsblatt der Stadt Freising, und aller Behörden des Landkreises Freising sowie jahrelang für die Süddeutsche Zeitung unter anderem über den Prozess der Innenstadt-Neugestaltung. Zusätzlich war sie auf freiberuflicher Basis u. a. für die Stadt Freising, für die Mitarbeit am Jahresspiegel und am Stadtmagazin Fink beschäftigt.

Seit 2015 ist Sabina Kirchmaier als Online Redakteurin für die Stadt Freising tätig. Ihre Aufgaben liegen unter anderem in der Pressearbeit, den sozialen Medien, beispielsweise dem Instagram-Account für den Tourismus oder der Website der Innenstadt-Neugestaltung sowie in der Aufbereitung und Veröffentlichung des Jahresspiegels, oder in der Weiterleitung von berechtigten Anliegen der Bevölkerung an die zuständigen Stellen der Stadt. Aufgrund ihres persönlichen Engagements nutzt sie ihre Stellung, um in beide Richtungen zu kommunizieren. Das heißt, sie trägt nicht nur Informationen von der Stadtverwaltung an die Bevölkerung nach außen, sondern nimmt auch Kritik von dieser entgegen. Eine gewisse Sensibilität und ein Gespür für die Ernsthaftigkeit bestimmter

Anliegen sind ihrer Tätigkeit zuträglich. Zusätzlich dazu ist sie selbst bereits seit einigen Jahren in der Stadt Freising wohnhaft. Angesichts ihres enormen Hintergrundwissens über die inneren und äußeren Geschehnisse und Anliegen der Stadtverwaltung genauso wie die der Bevölkerung Freisings eignete sie sich als Expertin für ein Interview. (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022).

Christian Metzner, Baudirektor der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebau, Bauordnung

Christian Metzner ist Architekt und seit 2005 als Baudirektor für die ROB, Sachgebiet 34.2 Städtebau, Bauordnung tätig. Seit 2010 ist er als Zuständiger für den Landkreis Freising und die Landeshauptstadt München auch der zuständige Sachbearbeiter der Stadt Freising. Seine Aufgabe dabei besteht darin, die an Städtebauförderungsprogrammen teilnehmenden Kommunen zu betreuen, insbesondere bei der Prüfung von Förderanträgen in förderrechtlicher und fachlicher Hinsicht sowie der verwaltungstechnischen und finanziellen Abwicklung der Gesamt- und Einzelmaßnahmen. Diese Betreuung ist stets eine Teamarbeit von mehreren Mitarbeitenden und umfasst auch eine Beratung hinsichtlich der Förderfähigkeit von Maßnahmen oder - falls benötigt - Hilfe bei der Steuerung und Organisation der Erneuerungsprozesse. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022) Christian Metzners Expertise hinsichtlich des Ablaufs und Inhalts der Städtebauförderungsprogramme ist für diese Diplomarbeit wesentlich gewesen. Darüber hinaus konnte er die Innenstadt-Neugestaltung Freisings in den Kontext zu anderen Kommunen setzen und aus Sicht der ROB wesentliche Erfolgsfaktoren benennen.

4.3 Bestandsaufnahme, Vergleich und räumliche Analyse des Untersuchungsgebiets

Die Bestandsaufnahme des Untersuchungsbereichs innerhalb der Altstadt Freising umfasste die Erdgeschossnutzungen sowie die überwiegende Nutzung der Obergeschosse. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dieser Bestandsdarstellung um eine Momentaufnahme des Aufnahmezeitraums handelt. Möglicherweise haben sich bereits Nutzungsänderungen insbesondere im Hinblick auf den Leerstand ergeben. Ziel ist jedoch eine Darstellung von Tendenzen und Häufigkeiten, die damit möglich sind. Zusätzlich dazu wurde die Freiraumstruktur sowie die verkehrliche Situation mit Ergänzungen aus Quellen kartiert. Die anschließende Plankartenerstellung fand auf der Grundlage von Open Street Maps statt. Darüber hinaus wurde die Gebäudesubstanz begutachtet und Beispiele gelungener Sanierungen und sanierungsbedürftiger Gebäude festgehalten. Ergänzt durch die Einschätzungen der Fachexpert:innen wird der aktuelle Zustand in einem weiteren Schritt hinsichtlich der strukturellen und funktionalen Gegebenheiten analysiert. Diese Ergebnisse lassen sich mit den Bestandsaufnahmen und -analysen des ISEK von 2011 vergleichen, um daraus Rückschlüsse auf die Veränderungen seit den Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung zu ziehen. Die Bestandsaufnahmen des ISEK fanden im Zeitraum zwischen

2009 und 2011 statt, wobei aus Gründen der Einfachheit im Zuge dieser Arbeit das Veröffentlichungsjahr 2011 genannt wird.

4.4 Expert:innenbeurteilung der Qualität des öffentlichen Raumes

Bei einer Expert:innenbeurteilung erfolgt eine systematische Bewertung und Abbildung einer Situation aufbauend auf dem Hintergrundwissen einer Fachperson mithilfe nachvollziehbarer Kriterien, die einen Quervergleich erlauben (vgl. Leuba und Flükiger 2015: 26). Im Rahmen dieser Diplomarbeit wird ein ausgewählter, baulich bereits abgeschlossener Abschnitt des Untersuchungsgebiets mittels eines Kriteriensets nach der Qualität des vorhandenen öffentlichen Raums bewertet. Die zwölf Qualitätskriterien wurden durch Gehl Architects - Urban Quality Consultants 2009 aufbauend auf Gehl et. al. „New City Life“ 2006. Das Kriterienset eignet sich sowohl für die vorbereitende Planung eines öffentlichen Raumes als auch in einer on-going oder Abschluss-evaluation (vgl. Leuba und Flükiger 2015: 26). Was jedoch nicht innerhalb der Beurteilung erfasst werden kann, ist der individuelle Kontext einer Stadt hinsichtlich ihrer Stimmung oder den stattfindenden menschlichen Interaktionen.

5. Einordnung in den Kontext der Stadt Freising

Kapitel 5 gibt einen Überblick über die siedlungsentwicklungsrelevanten Aspekte der Stadt Freising. Darin werden die geographischen, demographischen, wirtschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen der Stadt beschrieben. Anschließend werden die überörtlichen genauso wie die örtlichen Planungen skizziert. Die Gesamtheit dessen bildet die Grundlage für das Verständnis des Charakters der Stadt sowie die Planungsinhalte und -prioritäten der Verwaltung. Dies ist für die darauffolgende Einordnung des Untersuchungsgebiets innerhalb der Innenstadt wesentlich.

5.1 Geographische Lage und Struktur

Nördlich von München in der Bundesrepublik Deutschland, im Bundesland Bayern innerhalb des Regierungsbezirks Oberbayern befindet sich Freising, an der Isar gelegen innerhalb des gleichnamigen Landkreises (s. Abb. 2). Auf einer Fläche von nahezu 800 km² setzt sich der Landkreis neben der Stadt Freising und der Stadt Moosburg aus den beiden Marktgemeinden Au in der Hallertau und Nandlstadt und 20 weiteren Gemeinden zusammen, von denen sich die Hälfte in drei Verwaltungsgemeinschaften organisieren.



Abb. 2: Übersichtskarte Landkreis Freising, Kommunen des Landkreises und angrenzenden Landkreise (geändert nach Hagar66 2012)

Nach der Gliederung der Naturraum-Haupteinheiten nach Ssymank ist die Stadt Freising im Unterbayerischen Hügelland gelegen. Die untergeordnete Naturraum-Einheit nach Meynen/Schmithüsen et al. verortet die Region auf den Isar-Inn-Schotterplatten innerhalb der Münchner Ebene. (vgl. LfU 2021) Die Gegend ist geprägt von Heidelandschaften und geschützten Niedermoorgebieten, wie beispielsweise dem Freisinger Moos. Landwirtschaft, insbesondere in Form von Hopfenanbau, dominiert die Landschaft, welche von mehreren Flüssen und ihren Auenlandschaften durchzogen wird.

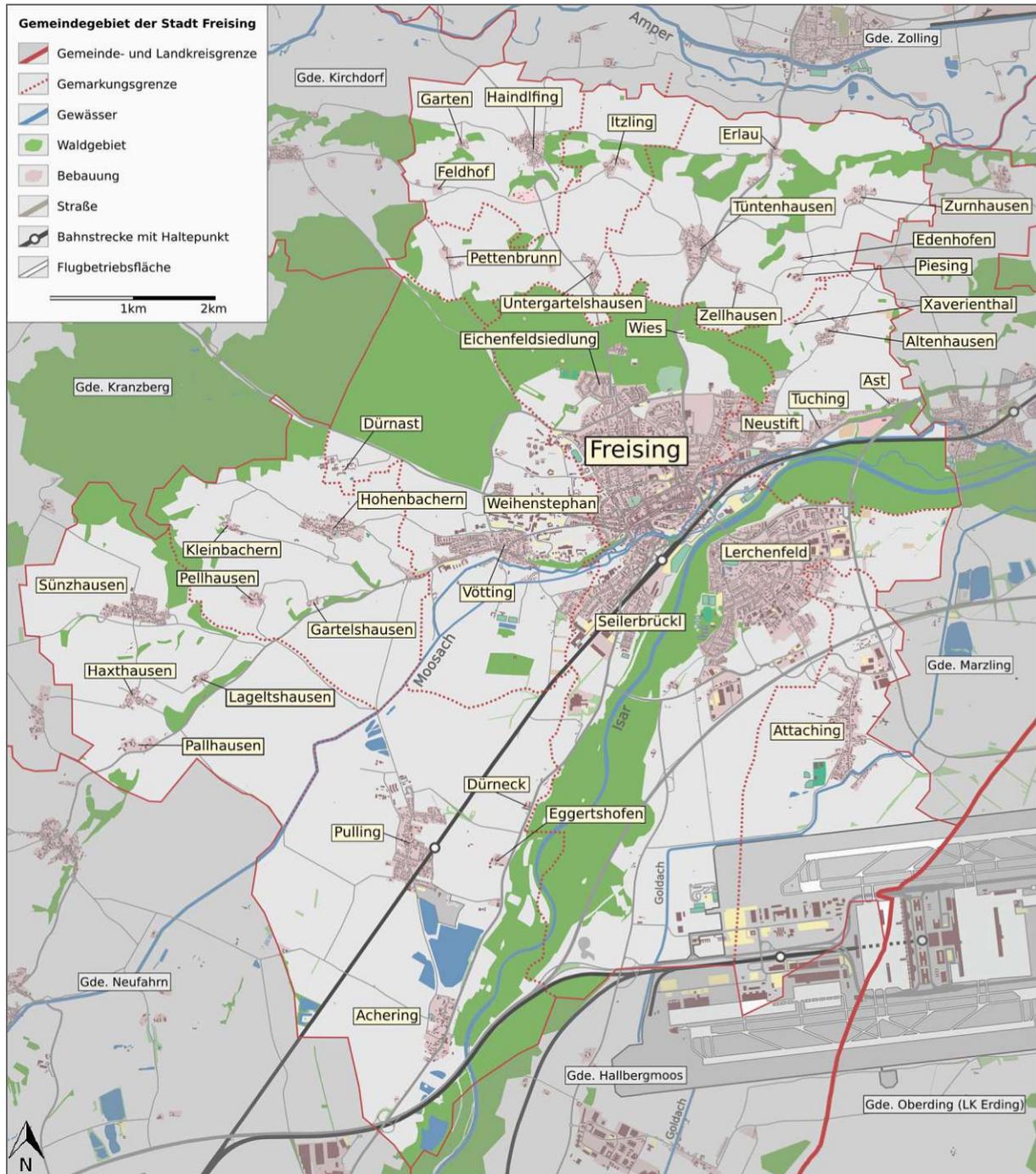


Abb. 3: Stadtgebiet Freising mit Stadtteilen (geändert nach OSM contributors 2014)

Die Große Kreisstadt Freising gliedert sich in 42 amtliche Ortsteile und 10 Gemarkungen (s. Abb. 3) (vgl. BStMD 2020), die sich über eine Fläche von 88,59 km² verteilen (vgl. Destatis 2021b). Der größte Anteil der Fläche, 71,1%, wird von Vegetation bedeckt, wovon 51,6% landwirtschaftliche Flächen und 18,1% Wald ausmachen (s. Abb. 4). Siedlungsflächen überziehen 13,7% der Kommune, davon 5,6% Wohnbauflächen und 2,0% Industrie- sowie Gewerbeflächen ausmachen (Stand 31.12.2019). Die Gemeindeteile von Freising bestehen neben der Kernstadt aus unterschiedlichen Siedlungstypen, wie Kirchdörfern, Weilern und Einöden. Verkehrswege schlagen mit 11,1% Anteil an der kommunalen Fläche zu Buche. Einen weiteren, nicht zu vernachlässigenden Anteil nehmen Gewässerflächen mit 2,2% ein. (BLfStat2021: 13)

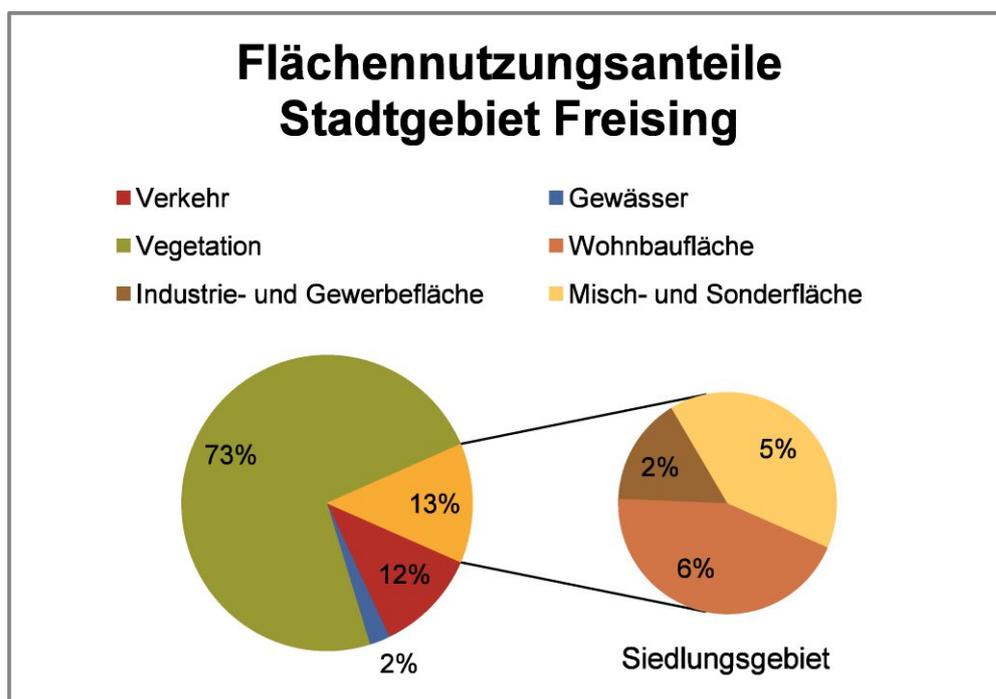


Abb. 4: Flächenanteile der Nutzungen des Stadtgebiets Freising (Eigene Darstellung nach BLfStat 2021: 13)

5.2 Demografie und Beschäftigung

Der Landkreis Freising beherbergt knapp über 180.000 Einwohner:innen (vgl. Destatis 2021a). Diese verteilen sich mit den höchsten Anteilen, neben der Stadt Freising, auf die Gemeinde Neufahrn bei Freising mit fast 19.000 und die Stadt Moosburg an der Isar mit rund 17.500 Einwohner:innen (vgl. Destatis 2021b).

Mit dem Stand vom 31.12.2020 bietet die Große Kreisstadt 49.126 Einwohner:innen eine Heimat (vgl. Destatis 2021b). Freising ist nach München die zweitgrößte Stadt der Region.

Die Bevölkerung verzeichnet seit Jahren einen Zuwachs, seit 1900 ist die Einwohner:innenzahl um 235% gestiegen (s. Abb. 5) (vgl. BLfStat2021: 6).

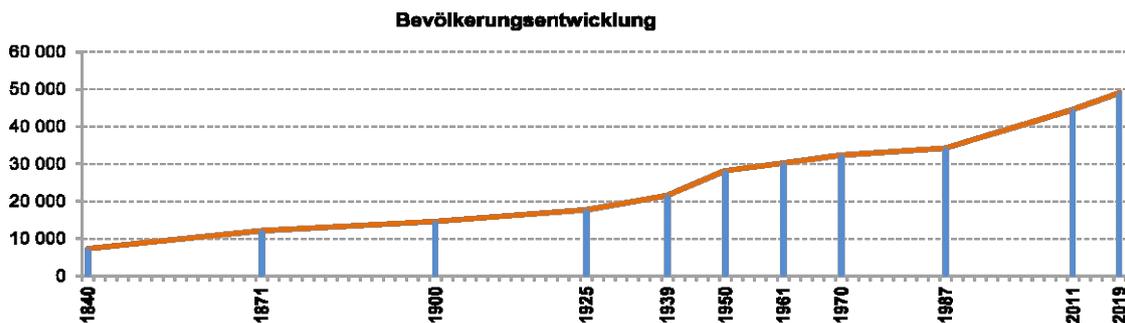


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Freising von 1840 bis 2019 (Quelle: BLfStat2021: 6)

Nach binären Geschlechtern kategorisiert, wird deutlich, dass es in allen Alterskohorten, bis auf die über 65-Jährigen, mehr Einwohner als Einwohnerinnen gibt, sodass diese 51% an der Gesamtbevölkerung Freisings ausmachen. Die Bevölkerungszahlen verteilen sich auf die Alterskohorten in typischer Urnenform (s. Abb. 6). Dabei nimmt die sogenannte Boomer-Generation der 50- bis 65-Jährigen den größten Anteil ein. Das Durchschnittsalter beträgt 40,6 Jahre. (vgl. BLfStat2021: 6) Aus diesem Grund steht die Stadt, wie große Teile Deutschlands und weiterer Industriestaaten, vor der Herausforderung einer Überalterung der Gesellschaft. Jedoch kann hier angemerkt werden, dass die jüngeren Generationen in Freising stärker vertreten sind und Abwanderung kein Risiko darstellt, was somit zu einer stabilen Bevölkerungsverteilung führen sollte.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer:innen verzeichnet seit Jahren ein Wachstum und erreichte 2019 gut 41.000. (vgl. BLfStat 2021: 8) Nicht eingeschlossen sind hierbei die freiberuflich Tätigen in Freising. Die Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Freising

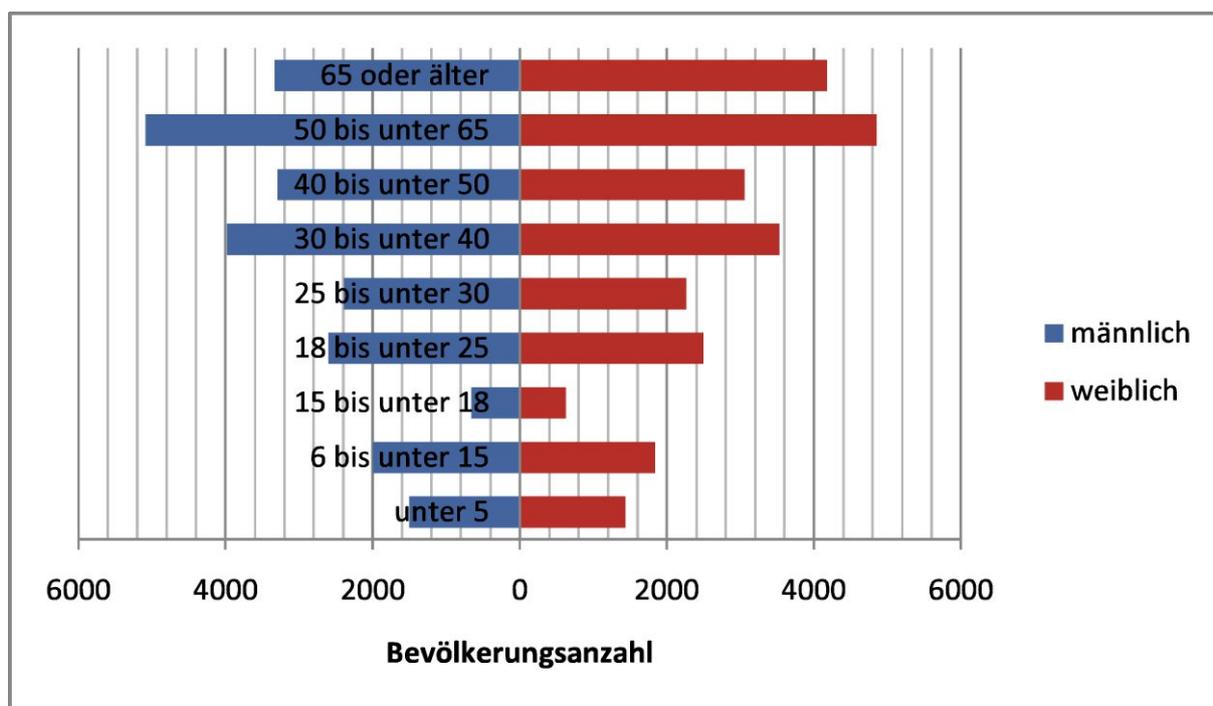


Abb. 6: Bevölkerungsverteilung Freising (Eigene Darstellung nach BLfStat 2021: 6)

bewegt sich seit über einem Jahrzehnt zwischen 774 und 669 und stieg 2020, im ersten Jahr der Covid-Pandemie, auf 942 an (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2022).

Laut dem Pendleratlas von Juni 2021 kommt es täglich zu über 56.000 Pendler:innenbewegungen in der Großen Kreisstadt. Die deutlich überwiegende Zahl von über 33.000 Einpendler:innen gegenüber knapp 15.000 Auspendler:innen und annähernd 9.000 Binnenpendler:innen macht Freising zu einer Einpendlerstadt (vgl. Pendleratlas 2022). Im Hinblick auf die Nähe zur Landeshauptstadt München spricht dies für eine außergewöhnlich gut ausgeprägte Arbeitsmarktsituation und für den Forschungsstandort Freising.

5.3 Wirtschaft und Forschung

Die steigende Anzahl der Beschäftigten in Freising unterstreicht die Bedeutung der Stadt als Wirtschaftsstandort. Genauer betrachtet entfällt der größte Anteil der Arbeitnehmer:innen dabei auf den Wirtschaftszweig Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit rund 58 %. Nicht einmal 1 % der Beschäftigten ist in der Land- und Forstwirtschaft tätig. Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe haben dabei eine Größe von 20 bis 50 ha (vgl. BLfStat 2021: 14). Die übrigen Arbeitnehmer:innen verteilen sich absteigend auf die Wirtschaftszweige der öffentlichen und privaten Dienstleister (16%), Unternehmensdienstleister (15 %) sowie das produzierende Gewerbe (10 %). (vgl. BLfStat 2021: 8)

Innerhalb der Ortsteile Weihenstephan und Vötting befindet sich der **Wissenschafts- und Forschungscampus Weihenstephan** (s. Abb. 7) unter anderem mit Standorten der Technischen Universität München, der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, den Instituten der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Wald- und Forstwirtschaft sowie das Zentrum Wald-Forst-Holz. Daraus hat sich ein europaweit einmaliger Wissenschaftsstandort mit umweltrelevanten Themenschwerpunkten rund um Bodennutzung und Landschaftsgestaltung, Biotechnologie, Agrar- und Ernährungswissenschaften gebildet. Eine Vielzahl von Arbeitsplätzen ist damit entstanden, und weitere ansässige Institutionen und Unternehmen, wie das Fraunhofer-Institut IVV, das Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie (IZB) sowie kooperierenden Firmen wie die Bayerische Staatsbrauerei oder die Molkerei Weihenstephan, sind ebenfalls große und bedeutende Arbeitgeber. (vgl. Stadt Freising 2021h)

Aufgrund der Lage und Attraktivität der altbayerischen Stadt ist der Tourismus in Freising nicht zu vernachlässigen. 2019 verzeichnete die Kommune über 438.000 Gästeübernachtungen aus dem In- und Ausland (vgl. BLfStat2021: 16). Auch die Nähe zum internationalen Flughafen München ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Stadt Freising.



Abb. 7: Teil des Campus der Technischen Universität München vor dem Weihenstephaner Berg (Eigene Aufnahme, 13.02.2022)

5.4 Kultur, Soziales und Identität

Die Geschichte der Stadt Freising geht bis in die Bronzezeit zurück. Die christlich-religiöse Bedeutung der Stadt findet ihren Ursprung um 720 als agilolfingische Herzogsburg unter dem Stadt- und Bistumspatron Korbinian. Seit 739 beherbergt die Stadt einen Bischofssitz auf dem Domberg. 996 erlangte Freising unter Kaiser Otto III. das Marktrecht. (vgl. Stadt Freising 2021f)

Ab 1330 führt die Stadt ein eigenes Siegel, welches in verschiedenen Ausprägungen seit jeher den schreitenden, bepackten Bären aus der Korbinianlegende zeigt. Seit Anfang des 19. Jahrhunderts, nach der Säkularisation, welche Freising zu einem Teil Bayerns macht, findet sich über dem Bären das bayerische Rautenschild (vgl. Abb 8). Das **Stadtwappen** existiert in seiner Zusammensetzung



Abb. 8: Aktuelles Stadtwappen Freising (Quelle: Stadt Freising 2020b)

bereits seit 1819. (vgl. Stadt Freising 2020b) Der Bär zierte nicht nur das Wappen der Stadt, sondern auch als touristischer Botschafter verschiedene Plätze und Straßen als lebensgroße Skulptur.

Hervorgegangen aus der Entstehungsgeschichte Freising, weist die Altstadt eine hohe Dichte an historischem Erbe auf. Neben dem städtebaulichen Wahrzeichen in Form des weithin sichtbaren Doms auf dem Altstadthügel (s. Abb. 9) finden sich in Freising weitere prägende, christliche Residenzbauten, wie die Stadtpfarrkirche St. Georg, die Friedhofskirche Gottesackerkirche St. Maria, die Christihimmelfahrts-Kirche oder auch das Heilig-Geist-Spital.



Abb. 9: Von verschiedenen Standorten Freising's bieten sich Sichtachsen auf den Domberg (Eigene Aufnahme, 13.02.2022)

Neben der Vielzahl an **Sehenswürdigkeiten** findet man Relikte der Freisinger Geschichte im Stadtmuseum, dem Stadtarchiv und der Stadtbibliothek. Die Stadt bezeichnet sich selbst als Kulturmacherin und wartet mit einem breit gefächerten Angebot aus Musik, Theater, Kabarett, Tanz, Ausstellungen sowie Lesungen in verschiedenen Spielstätten auf. Ein Höhepunkt der Freisinger Traditionen ist das - außerhalb der Pandemiezeiten - jährlich stattfindende Volksfest, welches zehn Tage im September abgehalten wird. Seit 2009 fördert die Stadt zudem kulturelle Aktivitäten, Events und Projekte mit einem eigens eingerichteten Kulturfonds. (vgl. Stadt Freising 2019)

Freising verzeichnet ein ausgeprägtes **Vereinsleben** mit mehreren hundert Vereinen unterschiedlicher Interessensgebiete, wie verschiedene Sportarten, Theater, Musik und Brauchtum, Religion und soziale Wohlfahrt (vgl. Stadt Freising 2020d). Zudem hat die Stadt mit dem Treffpunkt Ehrenamt Freising eine Servicestelle für Bürger:innenmanagement aufgestellt. Hier werden Interessierte über die vielfältigen Möglichkeiten, sich in Gemeinschaften der Stadt einzubringen, zu helfen und diese mitzugestalten, informiert. Gemeinsam mit den ansässigen Vereinen und Organisationen werden jährlich Veranstaltungen organisiert, wie die Aktionswoche Ehrenamt, bei der die Geschäfte der Freisinger Innenstadt ihre Schaufenster für die Vorstellung der Vereine und Organisationen zur Verfügung stellen, um für freiwilliges Engagement zu werben. Außerdem kann hier der Vereinstag am 26. Juli 2021 genannt werden, bei dem die Ehrenamtlichen innerhalb dreier Workshops Input zu Fundraising, Vereinsrecht oder Moderation in Vereinssitzungen bekamen. (vgl. Stadt Freising 2021g) Dadurch wird deutlich, wie aktiv die Gesellschaft in ihren Wohn- und Arbeitsort involviert ist und dass dies auch von der Stadt gefördert und unterstützt wird.

Die Stadt verzeichnet eine gut ausgebaute **Bildungsinfrastruktur** auf allen Ebenen. Innerhalb der Kommune sind sechs Grundschulen, drei Mittelschulen, zwei Realschulen, eine staatliche Wirt-

schaftsschule, eine Fachoberschule, je drei Gymnasien, Förder- und Berufsschulen sowie zwei Fachschulen für Musik und Blumenkunst angesiedelt. Neben diesem breit gefächerten Bildungsangebot und dem Hochschulstandort Weihenstephan finden sich weitere spezifische, schulische Einrichtungen, wie das Kreisbildungswerk, die VHS, die Domberg-Akademie oder das Pallotti-Haus. Mit diesem Angebot zeigt die Stadt eine ihrer Prioritäten in der Bildung und Förderung der Jugend. Neben dem Kultur- und Bildungsangebot verfügt die Stadt Freising über ein Erlebnisschwimmbad, eine in der Wintersaison geöffnete Eishalle, eine Vielzahl an Spiel- und Sportplätzen sowie einen Walderlebnispfad und einen Trimm-dich-Pfad. Zudem wird mittels eines Sportentwicklungsplans die lokale Sportvereinskultur, der Bildungssport und der private Sport gefördert (vgl. Stadt Freising 2019).

Insgesamt spiegelt sich die gefestigte Identität der Stadt Freising in der oben beschriebenen Geschichte, Kultur und dem Zusammenleben wider, die aktiv von den Bürger:innen getragen wird. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Freising eine attraktive Mischung aus vielfältigen Standortkriterien, wie der kulturellen und religiösen Bedeutung innerhalb Altbayerns sowie dem vorwärts gewandten wissenschaftlichen und ökonomischen Standbein vereint.

5.5 Überörtliche Planungen und Konzepte

Zur Einordnung des Untersuchungsgebiets in den Kontext der Stadt Freising sind nicht nur die örtlichen, sondern auch die überörtlichen Planungen und Konzepte von Bedeutung.

Eines davon ist das **Landkreisentwicklungskonzept**, welches mit den regionalen Akteur:innen, wie dem Kreistag und seinen Ausschüssen, den Bürgermeister:innen sowie entscheidenden Verbänden und Institutionen, erarbeitet wurde. Die Konzepterstellungphase, die mit dem Beschluss im Kreistag 2012 endete, beinhaltete die Festlegung regionaler Ziele und Schwerpunkte. Diese finden sich in 10 festgelegten Leitlinien wieder. Die erste Leitlinie bezieht sich auf die Flächeninanspruchnahme und ihre Reduktion auf Basis gemeinsamer Grundsätze und einer regelmäßigen Abstimmung. Zur Befriedigung der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sollen laut der zweiten Leitlinie die Möglichkeiten und bestehenden infrastrukturellen Verfügbarkeiten der Kommunen abgestimmt und ausgeschöpft werden. Weitere Leitlinien regeln den Schutz der identitätsstiftenden Natur- und Kulturlandschaften, die Stärkung des herausragenden Wirtschaftsstandorts Landkreis Freising sowie den Erhalt der strukturgebenden Landwirtschaft und ihrer Ausgleichsflächen. Des Weiteren richten die Leitlinien ihr Augenmerk auf das Betreuungs- und Schulangebot, die Zusammenarbeit der Wirtschaft und Forschung, Verkehr und Mobilität, Energieversorgung sowie die Finanzmittel des Landkreises. Seit 2013 werden Maßnahmen, wie beispielsweise ein Radwegenetz, ein Wettbewerb für herausragende Baugestaltung sowie ein Regelwerk zu flächensparendem und landschaftsgerechtem Bauen, umgesetzt. (vgl. Landratsamt Freising o.J. a)

Internationale Bauausstellungen haben sich im Laufe einer über hundertjährigen Tradition als Instrument der deutschen Planungs- und Baukultur zur Diskussion und Beantwortung wesentlicher Zukunftsfragen der Raumplanung etabliert. Im Anschluss an eine Machbarkeitsstudie lädt die Metropolregion München ab 2022 aktuell unter dem Motto „Region München - IBA unterwegs, Räume der Mobilität“ Akteur:innen ein, innerhalb eines 10-jährigen Prozesses Projekte und Konzepte im Hinblick auf die Entwicklung und positive Beeinflussung der Mobilität der Region vorzustellen. (vgl. Landeshauptstadt München und Europäische Metropolregion München e. V. 2020: 4f.) Der Landkreis Freising fasste bereits 2019 den Beschluss, die Initiative zu unterstützen, um durch Innovationen und interkommunale Zusammenarbeit die Mobilität der Region als internationales Vorzeigebild voranzutreiben. Die Kreisbaumeisterin Freising ist bereits Teil der Projektgruppe IBA zur Festlegung gemeinsamer Ziele und Inhalte. (vgl. Landratsamt Freising 2019)

Um den Herausforderungen der Mobilitätsentwicklungen in der Metropolregion München, besonders im nördlichen Raum zwischen den Landkreisen Dachau, Freising, München sowie dem Flughafen gemeinsam zu begegnen, wurde das **Interkommunale Verkehrskonzept Raum München Nord** entwickelt. Hierfür hatten sich im Zeitraum von März 2018 bis Oktober 2019 30 Kommunen der Region mit interdisziplinärer Fachberatung von Landschaftsarchitekt:innen, Stadt- und Verkehrsplanenden zusammengesetzt, um eine gemeinsame Zukunftsvision mit Zielen und Maßnahmen zu definieren. Ein nachhaltiger Umgang mit der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzunahme in Zusammenhang mit Flächeninanspruchnahme zu Lasten der landwirtschaftlichen und naturschutzrelevanten Freiflächen bildete das zentrale Handlungsfeld. Vor dem Hintergrund dynamischer Wachstumstendenzen werden Forderungen nach Verbesserung an den Bund und den Freistaat gestellt. (vgl. Verkehrskonzept Raum München-Nord 2020: 7ff.)

Um innerhalb des Landkreises Freising eine Reduktion des MIV mithilfe bedarfsgerechter und erreichbarer ÖPNV Angebote zu bewirken, hat der Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV) 2019 den Nahverkehrsplan fortgeschrieben. Hierin finden sich eine Analyse der Stärken und Potentiale der Region genauso wie Ziele auf Grundlage des Regionalplans der Region München sowie Maßnahmenpakete. Einen wesentlichen Schwerpunkt bilden dabei Tangential- und Expressverbindungen zwischen den Forschungsstandorten, den Hauptorten und der Landeshauptstadt München. (vgl. MVV 2019: 2, 7, 103)

Um zusätzlich zu Mobilitätsthemen einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, haben sich 2015 18 Kommunen des Landkreises Freising zu einem **Klimaschutzbündnis**geschlossen. Dieses tagt halbjährlich und tauscht sich in Arbeitskreisen über Erfahrungen aus. (vgl. Landratsamt Freising o. J. b)

5.6 Örtliche Planungen und Konzepte

5.6.1 Fachkonzepte

Aufbauend auf den überörtlichen Fachkonzepten und Planungen hat die Stadt Freising auf der örtlichen Ebene tiefergreifende Konzepte erstellt.

Das aktuelle Mobilitätskonzept „**Freising nachhaltig mobil**“ widmet sich dem steigenden Druck auf die verkehrliche Infrastruktur in der Metropolregion München durch das dynamische Bevölkerungswachstum. Vor dem Hintergrund der konfliktgeprägten Flächenkonkurrenz zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden wird das Ziel einer Stärkung des Umweltverbundes und der damit einhergehenden Verringerung der CO₂ Emissionen als Teil des Klimaschutzes verfolgt. Die Maßnahmenliste umfasst 30 Projekte, die über Fachuntersuchungen zu fuß- und radverkehrsfreundlichen Querungen, Konzepte für den Radverkehr, Car-Sharing-Angebote, Öffentlichkeitsarbeit bis hin zur Schaffung der Stelle eines Mobilitätsbeauftragten reichen. (vgl. Stadt Freising 2018a: 5f., 78)

Um Klimaschutzthemen mehr Gewicht in der Raumplanung zu geben, hat die Stadt Freising ein eigenes **Integriertes Klimaschutzkonzept** aufgesetzt. Die Zielsetzungen „[...] die energetische Ausgangsbasis der Stadt Freising zu analysieren, den zukünftigen Energiebedarf zu prognostizieren und Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien aufzuzeigen“ (Stadt Freising 2013: 9) wurden 2013 und teilweise bereits 2007 beschlossen. Die Besonderheit ist, dass wesentliche Planungsparameter aus bereits erstellten oder gleichzeitig bearbeiteten Konzepten, wie dem STEP 2030, dem NVP 2014 oder dem Integrierten Innenstadtentwicklungskonzept in das Integrierte Klimaschutzkonzept eingeflossen sind. Ein zentrales Ergebnis der Analysen ist, dass für eine Erreichung der Ziele eine intensive interkommunale Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden der Landkreise Freising und München notwendig ist. (ebd.: 1f., 10)

Um jedoch zusätzlich zum Klimaschutz auch für die Klimaanpassung tätig zu werden, folgte die Stadt 2020 dem Aufruf des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für das Modellvorhaben „**Klimagerechter Städtebau**“ und wurde als eine von acht Modellkommunen ausgewählt. Diese werden bei der Erarbeitung von Stadtklimakonzepten unterstützt, welche anschließend als übertragbare Lösungen für weitere Kommunen veröffentlicht werden. Als Schwerpunkt dessen gilt demnach in Freising das Klimaanpassungskonzept KLAPS 2050. Stattgefunden haben hierfür schon die Auftaktveranstaltung im Dezember 2020, eine intensive Bürger:innenbeteiligung und die Vorstellung der daraus resultierenden Ergebnisse sowie Großteile der Analyse. Die Analyseergebnisse der bioklimatischen Belastung des Stadtgebiets, der Gefährdung durch Starkregen und der Vulnerabilitätsuntersuchung wurden im November 2021 der Öffentlichkeit

vorgestellt. Letztere identifiziert besonders sensible oder durch die Folgen des Klimawandels gefährdete Bereiche der Stadt. Hier stellte sich die Innenstadt durch mangelnde klimatechnische Schutzfunktionen als besonders hitzebelastet und die umliegenden Bereiche der Stadtbäche bei Starkregenereignissen als überschwemmungsgefährdet heraus (s. Abb. 10 und 11). (vgl. Stadt Freising 2021a)

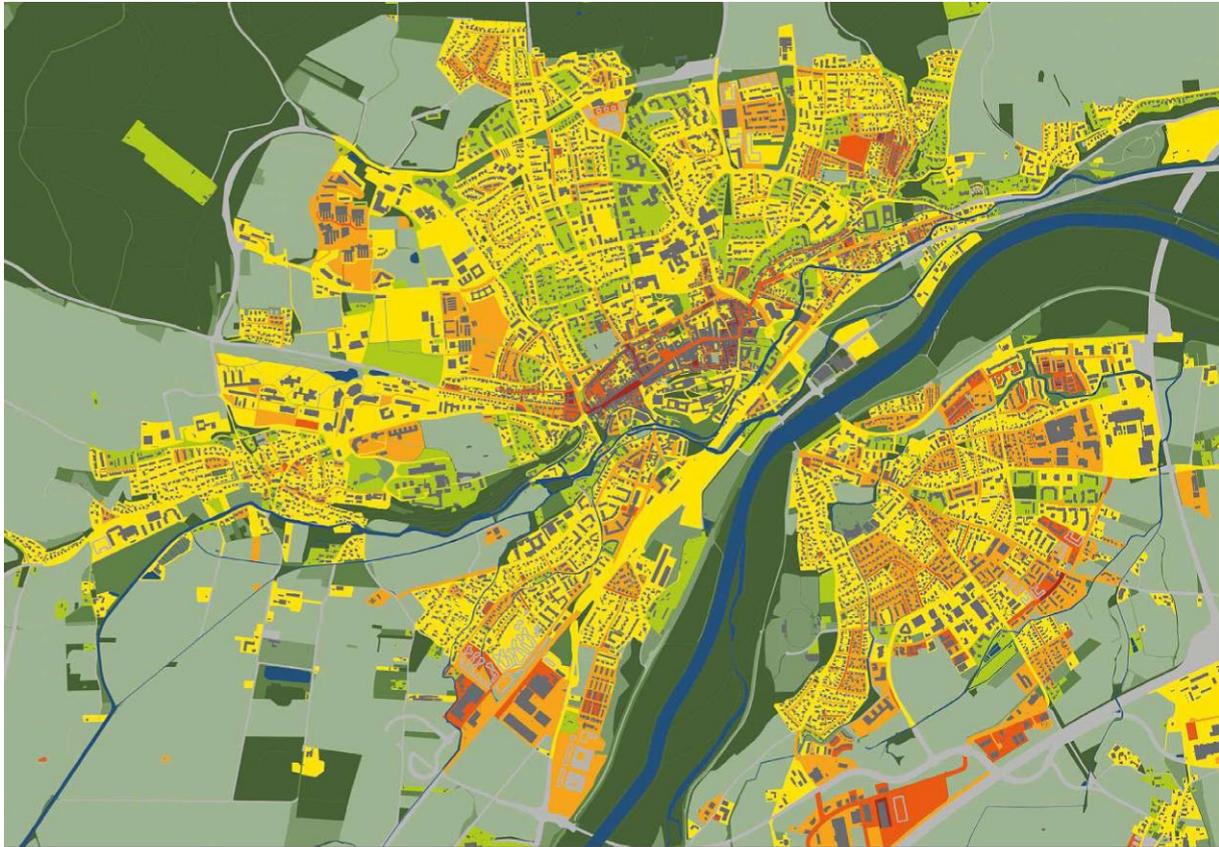


Abb. 10: Bioklimatische Belastung der Siedlungsflächen und des öffentlichen Raumes in Freising tagsüber (Quelle: Stadt Freising 2021a)

Wirkraum: Siedlungsflächen und öffentlicher Raum

Bewertung von Wohn-/ Gewerbeflächen, Straßen und Plätzen

- sehr hohe bioklimatische Belastung
- hohe bioklimatische Belastung
- mittlere bioklimatische Belastung
- geringe bioklimatische Belastung
- sehr geringe bioklimatische Belastung

Ausgleichsraum: Grün- und Freiflächen

Aufenthaltsqualität im Ausgleichsraum an Sommertagen

- sehr hohe Aufenthaltsqualität
- hohe Aufenthaltsqualität
- mittlere Aufenthaltsqualität
- geringe Aufenthaltsqualität

sonstiges

- Straßen, Plätze, Bahngleise außerorts
- Baustruktur im Bestand
- Baustruktur im Bau Planung / in Planung
- Gewässer

METEOROLOGISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

BASISDATUM: 21.06. [Sonnenhöchststand]
 MODELLIERUNGSZEIT: 21 Uhr bis 14 Uhr Folgetag
 STARTTEMPERATUR: 21 °C in 2 Meter über Grund
 BODENFEUCHTE: 60 %
 WETTERLAGE: autochthon [0/8 Bewölkung]

AUFLÖSUNG DER Modellrechnung: 10 Meter

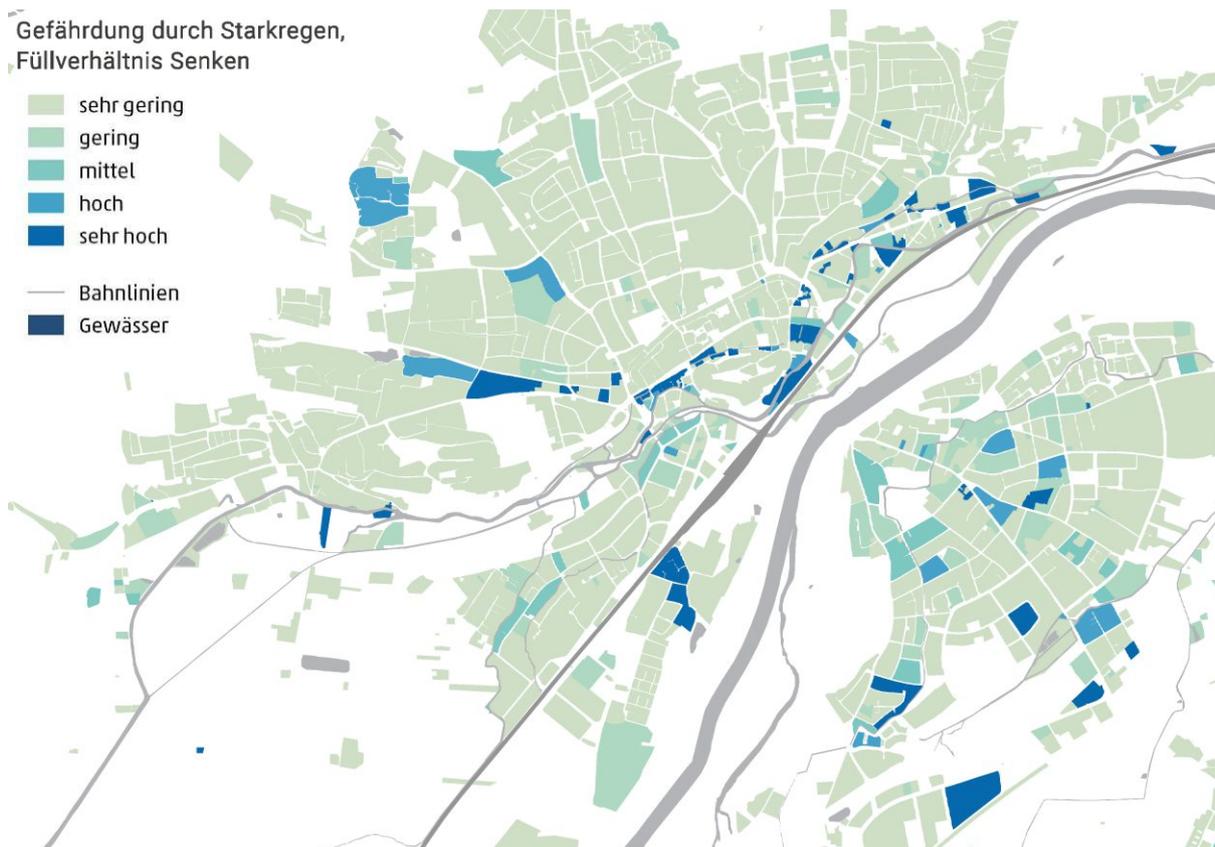


Abb. 11: Ergebnis der Starkregenanalyse des Siedlungsbereichs in Senken der Stadt Freising (Quelle: Stadt Freising 2021a)

Bereits 1997 hat der Stadtrat Freising einstimmig beschlossen, die Agenda 21 auf lokaler Ebene umzusetzen (vgl. Stadt Freising 2022). 2015 wurde die internationale Weiterentwicklung - die **Agenda 2030** - mit ihren 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung von 193 Staats- und Regierungschefs der Vereinten Nationen verabschiedet. Mittels folgender Handlungsprinzipien sollen die Ziele erreicht werden: die Würde des Menschen steht im Mittelpunkt; hinzu kommen der Schutz des Planeten, die Förderung des Wohlstands aller, die Förderung von Frieden und der Ausbau globaler Partnerschaften. (vgl. Engagement Global GmbH 2022) Die international gültigen Ziele versucht die Stadt Freising unter anderem durch eine Beteiligung der Bevölkerung innerhalb von Sozialbeirat-Gruppen und deren Projekte umzusetzen. Beispielhaft können hier der Raum der Begegnung sowie die Bürgerstiftung und der Jugendstadtrat genannt werden. (vgl. Stadt Freising 2022)

Mit Einbindung wesentlicher Akteur:innengruppen, wie Vereinen, Verbänden, der Verwaltung sowie dem Stadtrat wurde 2015 der **STEP 2030 Freising** unter dem Titel „Heimat erhalten Wachstum gestalten“ aufgestellt. Stadtentwicklungspläne bezeichnen städtebauliche Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für den gesamten Umgriff einer Stadt. Unterteilt nach 13 Themenbereichen legte die Stadt ein Leitbild inklusive Entwicklungszielen bis zum Jahr 2030 sowie darauf aufbauend 28 konkrete Maßnahmen mit Einstufung ihrer Priorität fest. Der STEP 2030 ist insofern von besonderer Bedeutung, da die Erarbeitung zeitlich nach der Innenstadtkonzeption stattfand, das gesamtstädtische Konzept jedoch den übergeordneten Rahmen vorgibt.

Im Allgemeinen soll die Funktion Freisings als Oberzentrum im Verdichtungsraum München verstärkt werden. Dabei soll das kulturelle Erbe und die herausragende Lebensqualität bewahrt sowie die besondere Charakteristik der Stadt als Forschungs- und Wissenschaftsstandort gefördert werden. Die Ziele sollen insbesondere durch Beteiligung und Zusammenarbeit privater, kommunaler und regionaler Akteur:innen erreicht werden. (vgl. Stadt Freising 2015: 11) Entgegen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sieht das Leitbild Freisings nur ein moderates Wachstum vor, das an die vorhandene Infrastruktur angepasst sein soll (ebd.: 14). Die Bevölkerung soll mit bezahlbarem Wohnraum versorgt und die Bedürfnisse aller Generationen mit besonderer Beachtung schutzbedürftiger Bevölkerungsgruppen gedeckt werden. Dies steht zudem unter der Prämisse einer sozial gerechten Bodennutzung sowie einer aktiven Bodenpolitik und den Gestaltungsansprüchen der Stadt. (vgl. Stadt Freising 2015: 18f.)

Der STEP 2030 sieht einen sensiblen Umgang mit dem historischen Erbe der Stadt vor sowie den Schutz von ortsbildprägenden Grünräumen, Quartieren und Plätzen, insbesondere im Bereich der Altstadt. Auch auf den Erhalt der typischen umliegenden Kulturlandschaften und außerhalb liegenden Dorfstrukturen wird Wert gelegt. (ebd.: 22)

Die Siedlungspolitik sieht grundsätzlich vor, eine verträgliche Innenentwicklung gegenüber der Entwicklung von Außenbereichen zu priorisieren. Dabei wird auf vorhandene Nachverdichtungs- oder Umstrukturierungspotentiale gesetzt. Wesentliche Voraussetzung für die Stadtentwicklung ist die Anwendung geeigneter Maßnahmen sowie die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen städtebaulichen Substanz. (vgl. Stadt Freising 2015: 27)

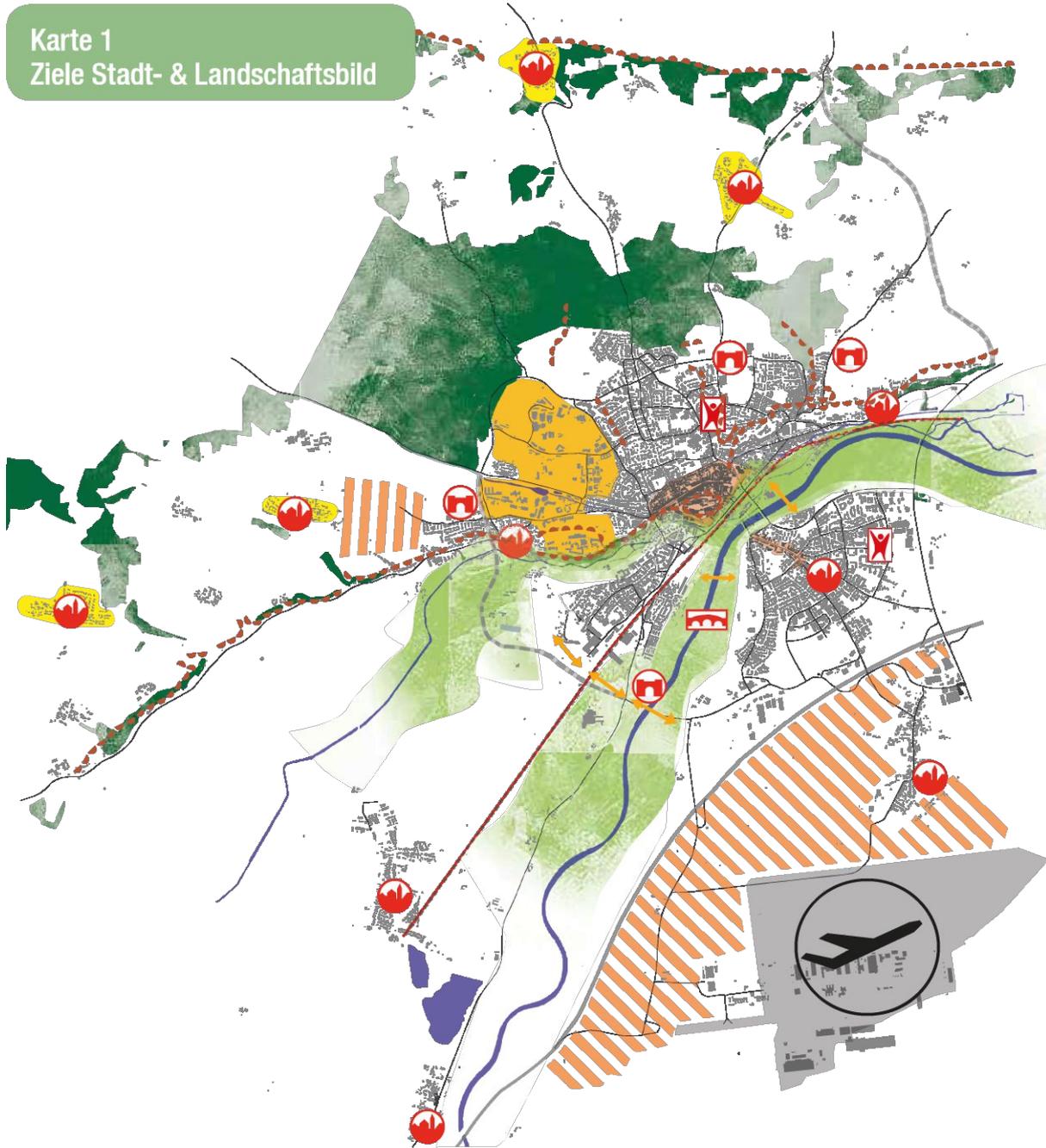
Der Hochschulstandort Weihenstephan soll im Hinblick auf Nutzungsmischung, Wohnmöglichkeiten und Freizeitangebote gefördert werden. Die Bildungsangebote der Stadt sollen bedarfsgerecht erweitert werden. (ebd.: 29.)

Die Stadt Freising ist stolz auf ihr Kulturleben, ihr historisches Erbe und ihre zeitgemäßen Veranstaltungsräume. Neben dem städtischen Kulturangebot sollen auch die Erholungsbereiche in und um die Stadt gestärkt, ausgebaut und vernetzt werden. Insbesondere der städtische Grünanteil soll dabei erweitert werden, wobei die dicht bebaute Altstadt hierfür einen Schwerpunktbereich bildet. Insgesamt soll auch die Freizeitinfrastruktur bedarfsgerecht unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen, Migrant:innen und Senior:innen gestaltet werden. (vgl. Stadt Freising 2015: 30f., 34f.)

Ökologisch wertvolle Biotopstrukturen mit (inner-)städtischer ebenso wie mit regionaler Bedeutung sollen geschützt und gegebenenfalls entwickelt werden, beispielsweise das Freisinger Moos, die Isar einschließlich Auenbereiche oder die Stadtbäche (s. Abb. 12). Für eine stärkere Bewusstseinsbildung im Bereich der biologischen Vielfalt wird die Förderung von umweltpädagogischen Maßnahmen als sinnvoll erachtet. Die Landnutzung soll bevorzugt der regionalen Versorgung dienen. Zudem soll eine nachhaltige Bewirtschaftung des Grundwassers erfolgen. (ebd.: 38)

Sowohl für den Einzelhandel als auch die Dienstleistungen und das produzierende Gewerbe wird eine aktive Bestandssicherung und -entwicklung vor ungehindertem Wachstum bevorzugt. Für den Einzelhandel spielt die Altstadt als Hauptgeschäftsbereich eine tragende Rolle (s. Abb. 12).

Karte 1
Ziele Stadt- & Landschaftsbild



Ziele Stadt- & Landschaftsbild

-  Entwicklung grüner Stadtteil Weihenstephan
-  Erhalt Dorfstruktur
-  Umsetzung Einzelhandelskonzept
-  Aufwertung bestehender Wohngebiete
-  Entwicklung Stadtteil- bzw. und Ortsmitte
-  Erhalt und Entwicklung Stadteingang

-  Abbau Barriere
-  Trenngrün
-  Entwicklung innerstädtischer Grünzüge
-  Erhalt der grünen Hangkanten
-  geplanter Isarsteig Süd
-  Verbindung für Fußgänger und Radfahrer

Sonstige Informationen

-  Hauptverkehrsstraße
-  Hauptverkehrsstraße in Bau oder Planung
-  Bahnanlage
-  Wasserfläche
-  Waldfläche
-  Flughafen

Abb. 12: Ziele des STEP 2030 hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbilds (Quelle: Stadt Freising 2015a: 23)

Für eine wirksame Wirtschaftsförderung soll zum einen die Nähe zu München, zum Münchner Flughafen und der Forschungsstandort Weihenstephan verstärkt genutzt werden genauso wie die Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Akteur:innen der örtlichen Wirtschaft. Es wird auf eine Vermarktung des Wirtschaftsstandortes mittels eines Profilierungs- und Positionierungskonzeptes sowohl für die Förderung von Neuansiedlungen als auch Bestandserweiterungen in bereits existierenden Gewerbeclustern, insbesondere nachfragegerechter Handwerksbetriebe, gesetzt. (vgl. Stadt Freising 2015: 42f.)

Bereits 2015 wurde im STEP 2030 festgelegt, dass alternative Mobilitätskonzepte zu fördern und zu entwickeln sind, um die Verkehrswende zu forcieren und die Verkehrsbelastung in der Innenstadt zu verringern. Darüber hinaus soll jede Ausweitung des Angebots für den ruhenden Verkehr streng geprüft werden. Um zudem den MIV in Wohngebieten zu verringern, soll ein Hauptverkehrsnetz durch Freising etabliert werden und eine wesentliche Bündelungsfunktion übernehmen. Des Weiteren soll sowohl das Verbindungsnetz der Stadtbusse als auch die Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur optimiert werden. Diese sollen darüberhinaus – wo möglich – vorrangig behandelt werden. (ebd.: 46f.)

Beim Umgang mit den Beeinträchtigungen durch die Nähe zum Flughafen positioniert sich die Stadt eindeutig und möchte ihre Einflussmöglichkeiten nutzen. Zusätzlich dazu sollen die Lärmemissionen durch Kfz-Verkehr durch geeignete Maßnahmen, wie konsequente Verkehrsuntersuchungen bei Stadtentwicklungsmaßnahmen, Lärmaktionspläne oder Verkehrsberuhigungen in der Innenstadt, verringert werden. (vgl. Stadt Freising 2015: 50f.)

Vor dem Hintergrund der global eskalierenden Klimakrise legt auch der STEP 2030 städtische Ziele für den Klimaschutz und die -anpassung fest. Im Vordergrund steht hierbei die klimagerechte Gestaltung der Stadtstruktur, wie beispielsweise die Gewährleistung der Frischluftzufuhr in die dicht bebaute Innenstadt oder die Verminderung und Eindämmung der Bodenversiegelung (s. Abb. 12). (ebd.: 53)

Im selben Jahr, 2015 fanden die Bestandsaufnahmen für den **Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Freising** im Bereich der Altstadt und der Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts statt. Der Plan wurde nach einer intensiven Beteiligungsphase 2020 in einer dreiteiligen Berichtsreihe fertiggestellt. Die Bewahrung des individuellen „Fußabdruckes“ der Stadt in Form des baulichen und immateriellen Erbes, welches sich in der Altstadt und dem Domberg konzentriert, bildet die Handlungsgrundlage des gesamten Plans. Teil 1 des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege arbeitet die Entstehung und Entwicklung der ehemaligen fürstbischöflichen Residenzstadt sowie die erhaltenen kulturellen Relikte vergangener Epochen auf. Neben den Boden- und Baudenkmalern, dem Ensemble Altstadt und Domberg werden auch die Parzellenstruktur, das sich daraus abbildende Wegenetz, die vorhandenen Freiflächen mit Grünflächen sowie die Wasserläufe als charakterbildende Merkmale genannt. (vgl. Stadt Freising 2021c: 4, 79)

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, umfasst **Teil 2 des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege** Ziele und Maßnahmen zur sorgfältigen Planung im historischen Kontext. Kern des Berichts bilden zwölf Leitlinien für den Umgang mit der Bausubstanz und Stadtstruktur Freisings. Als erste Leitlinie wird der gesetzlich verankerte Schutz und die respektvolle Weiterentwicklung des Ensembles Altstadt und Domberg genannt. Weiters wurde festgehalten, dass der Stadtgrundriss in seiner Vielschichtigkeit von Domberg und bürgerlicher Stadt mit Hauptstraße, Querungen und Plätzen erhalten bleiben soll. Tiefergehend beschäftigt sich Leitlinie Nr. 7 mit den aus der Struktur des öffentlichen Raumes ablesbaren Hierarchien, auf die in zukünftigen Planungen Rücksicht genommen werden soll. Darüber hinaus sollen die Sichtachsen innerhalb der Stadtlandschaft, die sich durch die abwechslungsreiche Topographie ergeben, bei der Planung von baulichen Veränderungen stets mitgedacht werden, mit besonderer Würdigung des Dombergs als landschaftsprägende Kulisse. Der vierte Leitsatz widmet sich dem Erhalt und der Pflege der Grünstrukturen, wie den Moosachauen, dem Domanger und -berg genauso wie privaten Haus- und Vorgärten. Mit diesem und dem darauf folgenden Leitsatz wird neben der historischen Stadtgestalt auch den klimatischen Veränderungen Rechnung getragen. Die Moosacharme als ein bedeutender historischer Wirtschaftsfaktor sollen als Teil der Lebensqualität der Innenstadt erlebbar gemacht werden. Außerdem zielt der Plan darauf ab, die besonderen Charakteristika der historischen Quartiere innerhalb des Stadtgefüges beizubehalten. Die Vielzahl der Baudenkmäler und weiterer stadtbildprägender Gebäude als erhaltenswürdige Baukultur aus dem 12. bis 20. Jahrhundert in ihrer Vielschichtigkeit werden in Leitlinie Nr. 8 berücksichtigt. Des Weiteren sollen historische Details im öffentlichen Raum in Form von Brunnen, Figuren, Gliederungselementen, Bildtafeln oder Inschriften an Fassaden geschützt und bei Bedarf restauriert werden. Als Richtschnur für das Bauen im Bestand wird ein hohes Maß an Sensibilität und Gestaltungsanspruch in Leitlinie Nr. 10 gefordert. Die vorletzte Leitlinie richtet sich an die lokale Politik, die Stadtverwaltung und baukulturellen Wissensträger:innen. Sie werden aufgefordert, das historische Erbe der Stadt an die Öffentlichkeit zu vermitteln sowie mit transparenten und verbindlichen Entscheidungen Vertrauen in das planerische Handeln zu stärken. Zuletzt soll das Engagement von Beteiligten und Vertreter:innen der Belange der Denkmalpflege gefördert werden. (vgl. Stadt Freising 2021d: 12f.)

In einem weiteren Schritt werden konkrete Handlungsempfehlungen formuliert für die Quartiere der Altstadt, die sich aus der stadtstrukturellen Gliederung ergeben. Als Grundlage dessen werden die Bausubstanz und die historisch begründete Charakteristik erörtert sowie vorhandene Schwächen dargelegt. Demgegenüber ergeben sich die jeweiligen Handlungsbedarfe, die als Vision 2030 und Richtschnur für operative Entscheidungen der Stadtplanung fungieren. Für jedes Quartier werden darauf aufbauend konkrete Maßnahmen vorgeschlagen. Die Mehrzahl der Maßnahmen bestehen aus tiefergehenden Feinuntersuchungen, Machbarkeitsstudien oder bauhistorischen Untersuchungen. Für das Quartier der Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße, in der bereits eine Umgestaltung des Straßenraumes stattgefunden hat, bestehen die Maßnahmen aus der Entwicklung eines Gewässerentwicklungsplanes für die Moosacharme, der Überprüfung einer

Wiederherstellung der historischen Roßschwemme und der bauhistorischen Untersuchung von Alois Steinecker und seinem Wirken. Zu den Maßnahmen werden auch etwaige Fördermöglichkeiten genannt. (vgl. Stadt Freising 2021d: 15f., 76f.)

Der Plan der zur städtebaulichen Denkmalpflege mündet mit Teil drei im **Gestaltungshandbuch „Echt. Schön. Freising!“**. Das Handbuch umfasst die Vorgaben der Gestaltungssatzung sowie Unterstützungsmöglichkeiten für Bauwillige in Form eines Förderwegweisers, das Kommunale Förderprogramm und die Sanierungsberatung. Als örtliche Bauvorschrift dienen die Regelungen dazu, das unverwechselbare Erscheinungsbild der Freisinger Altstadt zu erhalten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Ensemble Domberg und Altstadt sowie die darüber hinaus gehenden Bereiche des Sanierungsgebiets mit empfehlendem Charakter. Auf der stadtsubstanziellen Ebene beziehen sich die Gestaltungsvorgaben auf die „Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung [sowie die] Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen“ (Stadt Freising 2021g: 10). Die Gestaltungsvorgaben beziehen sich auf verschiedene Bestandteile der Bauwerke (s. Tab. 5). Der anschließende Förderwegweiser zeigt die Möglichkeiten einer finanziellen Bezuschussung auf (s. Kap. 6.2). (vgl. Stadt Freising 2021b: 5, 10, 42)

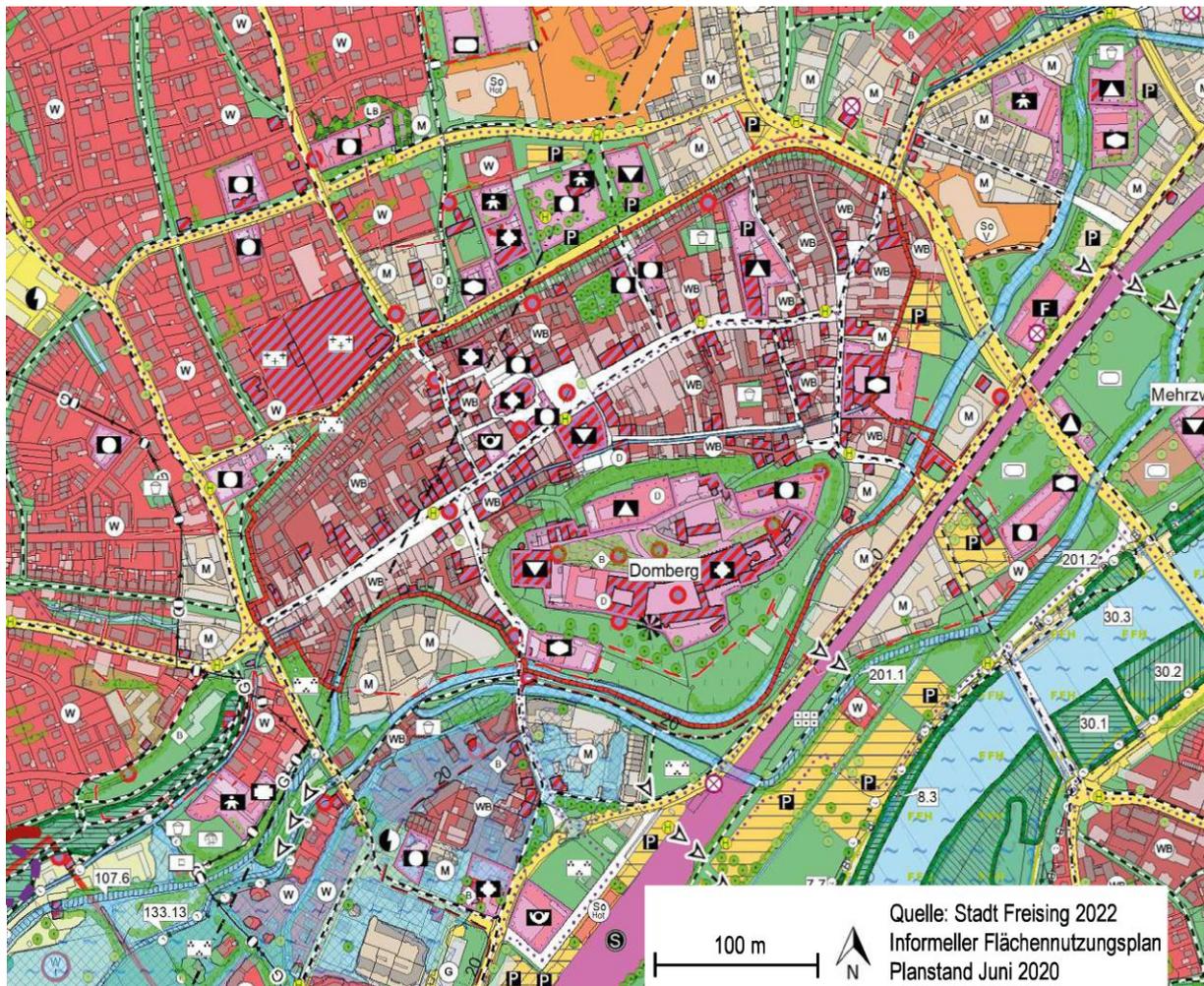
Tab. 5: Gültigkeitsbereiche der Gestaltungsvorgaben (vgl. Stadt Freising 2021b: 5)

Haus und Parzelle
Dach und Dachaufbau
Dachgaube und Dachfenster
Außenwand und Fassade
Farbigkeit und Angebrachtes
Hauseingang, Tür und Tor
Fenster und Fensterläden
Laden und Gastronomie
Sicht- und Sonnenschutz
Beleuchtung
Balkon, Laubengang und Loggia
Hof, Garten und Begrünung
Einfriedung und Stützmauer

5.6.2 Bauleitplanung und Sanierungsgebiete

Innerhalb der Bauleitplanung (s. Kap. 2.2.1) liegen in Freising ein FNP und mehrere lokal abgegrenzte BBP vor. Der FNP soll in Bezug auf die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen, die prognostizierten Bedürfnisse einer Kommune deren Bodennutzung darstellen (vgl. Albers und Wékel 2017: 57). In Freising ist er seit dem 15.09.1998 wirksam und liegt in der aktuellen Fassung vom 01. Juni 2005 vor (s. Abb. 13) (vgl. FNP Freising).

Betrachtet man einen für diese Diplomarbeit relevanten Ausschnitt der Freisinger Innenstadt, erkennt man zum einen den Bestand der Gebäude und Denkmäler und zum anderen die vor-



1. Darstellungen über die Art der Flächennutzung (§5 Abs. 1, BBauG.)

	Wohnbaufläche		Baudenkmal, qualifiziert
	Besonderes Wohngebiet		Gemeinbedarfsfläche, hier: Öffentliche Verwaltung
	Gemischte Baufläche (Mischgebiet)		Schule
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsflächen		Post
	Sonstige Straßen (z.B. Erschließungsstraßen)		Feuerwehr
	Öffentliche Parkfläche / ruhender Verkehr		Kindergarten
	Parkplatz / Parkhaus		Sportliche Zwecke
	Bahnanlagen, hier: mit S-Bahn Haltestelle (Bahnhof)		Kirchliche Zwecke
			Soziale Zwecke
			Gesundheitliche Zwecke
			Kulturelle Zwecke

Abb. 13: Ausschnitt des FNP Freisings (geändert nach Stadt Freising 2022) (vollständige Legende s. Anhang)

5. Einordnung in den Kontext der Stadt Freising

gesehene Nutzung der Flächen. Diese wird im Westen des Zentrums durch Wohnbebauung, im Nordosten durch gemischte Bauflächen und im Süden durch Überschwemmungsbereiche und naturnahe Flächen entlang der Isar dominiert (s. Abb. 13). Innerhalb des Altstadt-kerns sind besondere Wohngebiete, gewerbliche Bauflächen insbesondere entlang der Hauptstraße sowie Gemeindebedarfsflächen mit einer Flächendominanz am Domberg vorgesehen. Die vollständige Legende kann dem Anhang entnommen werden.

Aktuell liegen in der Stadt Freising eine Vielzahl von BBP vor. Sie konzentrieren sich hauptsächlich auf den Nord- und Südwesten der Stadt sowie den äußeren östlichen Gürtel an der Isarstraße (s. Abb. 14). Weiters befindet sich der Bebauungsplan Nr. 158 „Westliche Altstadt“ mit Beschluss vom 09.10.2019 als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Auf-

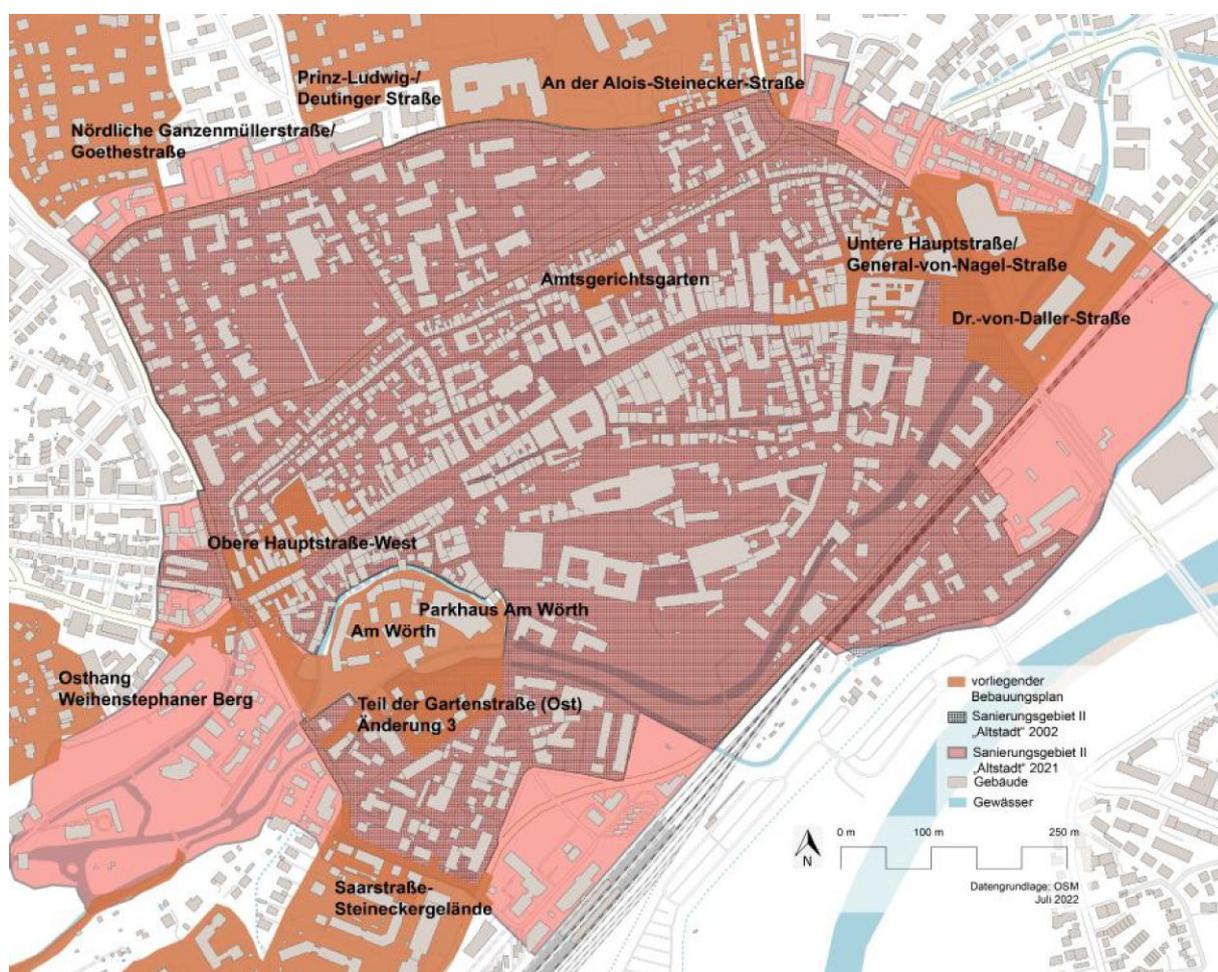


Abb. 14: BBP und Sanierungsgebiete im Bereich der Altstadt Freisings (Landratsamt Freising 2022)

stellungsverfahren (vgl. Bönig 2022). Als Teil der Innenstadtkonzeption liegt er an der Kreuzung Vöttinger Straße / Johannstraße nach Norden innerhalb des Sanierungsgebiets II.

5.6.3 Das Integrierte Innenstadt Entwicklungskonzept

Um den eingangs dieser Diplomarbeit erwähnten Herausforderungen vor dem Hintergrund der Weltwirtschaftskrise 2008 zu begegnen, erstellte die Stadt Freising ein ISEK. Ein gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Strukturwandel sowie der steigende Konkurrenzdruck mit der Landeshauptstadt München machten ein ganzheitliches Innenstadtkonzept notwendig (Stadt Freising 2011: 10). Die Ergebnisse des Integrierten Innenstadt Entwicklungskonzepts Freising wurden in drei Teilberichte aufgeteilt. Teil A stellt eine Zusammenfassung der konzeptionellen Ergebnisse dar. Teil B bildet mit den Bestandsaufnahmen und Analyseergebnissen die Grundlage der Konzeption. Teil C ist ein Projekttagbuch des Prozesses inklusive aller Beteiligungsformate. Kern des Konzeptes bilden die Leitlinien zur Innenstadtentwicklung. Auf der übergeordneten Ebene beziehen sie sich auf die allgemeine Bedeutung der Innenstadt sowie den Einzelhandel in der Gesamtstadt (s. Abb. 15). Darauf folgen die vier Fachbereiche Handel, Nutzung mit Entwicklungsbereichen, Verkehr sowie weiche Faktoren mit spezifischen Leitlinien (s. Abb. 16). (vgl. Stadt Freising 2011a: 5, 13)

Allgemeine Bedeutung der Innenstadt:

- Erhalt und Stärkung der Innenstadt als Herz der Stadt und Wirtschaftsstandort
- Erhalt und Stärkung der Funktionsmischung
- Stärkung des Handelsstandort
- Verhinderung der Schwächung der Innenstadt
- Nutzung aller Flächenpotentiale

Einzelhandel Gesamtstadt:

- Stärkung der Rolle Freising als Oberzentrum im Bereich Einzelhandel und Versorgung
- Abbau und Verhinderung nicht funktionaler Kaufkraftabflüsse in Leitbranchen, Kaufkraftbindung innerhalb des bestehenden Einzugsbereiches stärken
- Bestandsorientierte Entwicklung durch Förderung einer qualitativen Verbesserung der Angebotsstruktur
- Wachstum zur Stärkung der Gesamtstadt mit der Innenstadt als Maßstab
- Stärkung der Angebotsfelder unter Wahrung der städtischen Identität, Festigung der „Marke Freising“
- Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtstadt

Abb. 15: Zusammenfassung der übergeordneten Leitlinien zur Innenstadtentwicklung Freising (Eigene Darstellung, vgl. Stadt Freising 2011a: 15-19)

<p>Handel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadt als priorisierter Standort zentrumbildender Branchen und Funktionen, Schließung von Angebotslücken ▪ Einrichtung eines Innenstadtmanagements 	<p>Weiche Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sichtbarmachung von Standortpotentialen (Baukultur, Domberg, Hauptstraße, Wasserläufe, Produktpalette, Kultur) ▪ Bestandsorientierte Verbesserung (Stadtgestaltungsleitlinie, Wettbewerbsfähigkeit, Kommunikation) ▪ Schaffung eines Innenstadtmanagements ▪ Verbesserung des Investitionsumfeldes
<p>Verkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines Altstadtrings, Verbesserung der äußeren Verkehrsführung um die Altstadt ▪ Verkehrsverringerung in der Innenstadt mit der Hauptstraße als „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich / Begegnungszone“ ▪ Etablierung eines Parkrings um die Altstadt ▪ Erarbeitung eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts ▪ Installation eines dynamischen Parkleitsystems ▪ Einbindung des Stadtbuskonzeptes 	<p>Nutzung Entwicklungsbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung und Herausarbeiten der Charakteristiken und Funktionen einzelner Quartiere und Straßenzüge (Verweilqualität, Konsum, Parkierungsangebote, Nahversorgung, Wohnentwicklung, Radwegeverbindungen) ▪ Förderung der gastronomischen Entwicklung ▪ Abbau von zentrumsspezifischen Fehlentwicklungen ▪ Entkernung verdichteter Wohnlagen

Abb. 16: Zusammenfassung der spezifischen Leitlinien zur Innenstadtentwicklung Freising (Eigene Darstellung, vgl. Stadt Freising 2011a: 15-19)

Als Folge der Leitlinien wurden verschiedene Fachbereiche nach Stärken, Schwächen und Handlungsbedarfen analysiert. Darauf aufbauend wurden 23 konkrete Maßnahmenvorschläge formuliert und innerhalb eines Rahmenplans verortet (s. Abb. 17). Sechs der Maßnahmen sind tiefergreifende Konzepte, die für eine konsequente Weiterentwicklung der Innenstadt vorgeschlagen werden. Elf der Maßnahmen sind baulich-strukturell und räumlich verortet, wie die Neuordnung von Quartieren oder die Gestaltung der Stadteingänge. Zentral ist hierbei die verkehrliche Neuordnung der Hauptstraße als Begegnungszone. Weitere nicht räumliche Maßnahmen sind beispielsweise der Innenstadtrat, das kommunale Förderprogramm oder die Evaluierung des Projekts. Die Maßnahmen werden zudem durch eine Kostenschätzung und eine Priorisierung ergänzt. (vgl. Stadt Freising 2011a: 5, 79) Nachträglich aufgenommen wurde die Sanierung des Asamgebäudes als 24. Maßnahme nach Absprache mit der ROB, aufgrund der großen bauhistorischen und funktionellen sowie identitätsstiftenden Bedeutung für die Innenstadt (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022).

Schlussendlich beinhaltet das ISEK einen Vorschlag inklusive Begründung für die Neuaufstellung des förmlichen Sanierungsgebiets (vgl. Stadt Freising 2011a: 74).

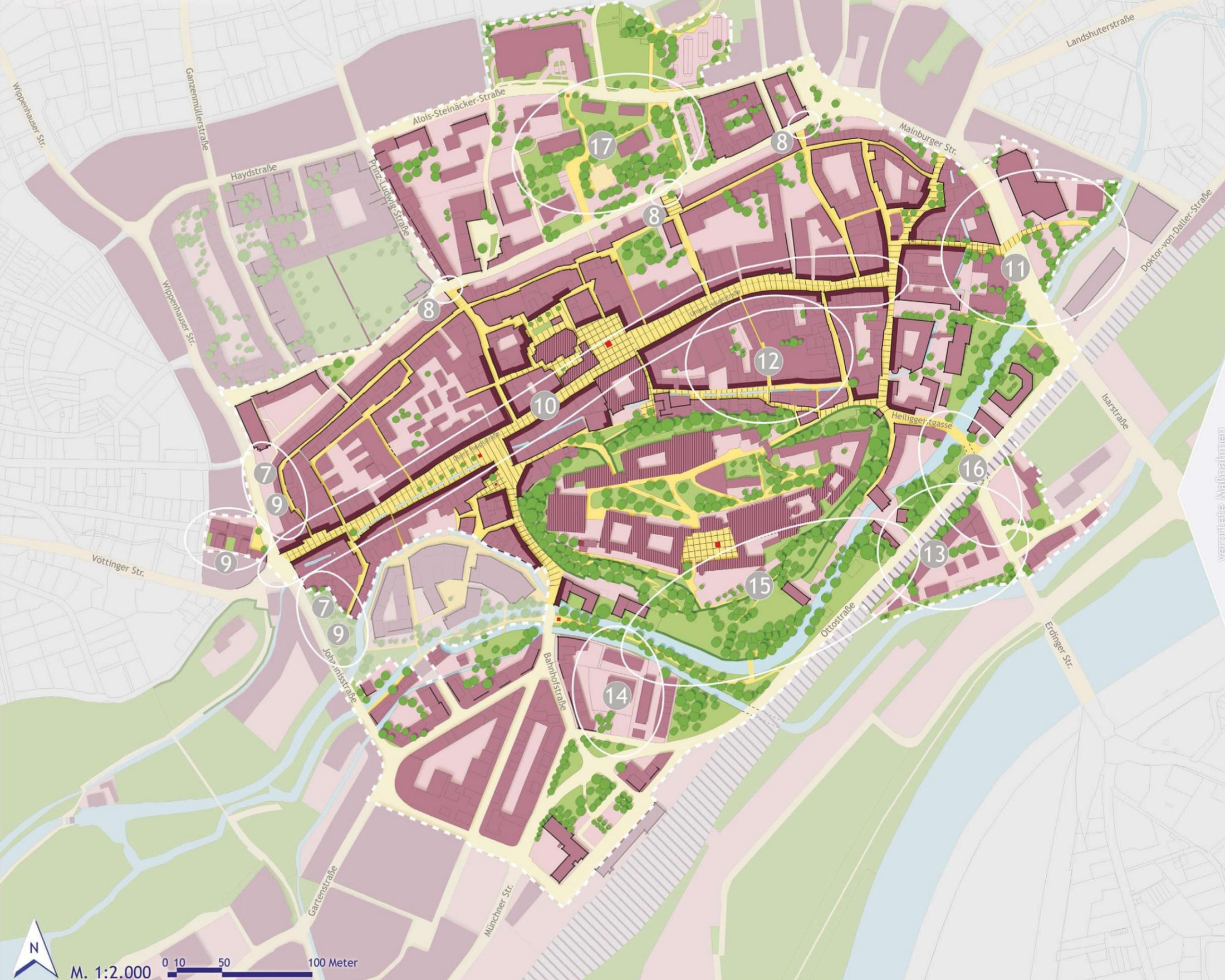
Im Vergleich mit anderen Kommunen der Städtebauförderung steckte die Stadt Freising überdurchschnittlich viele Ressourcen in die Konzeptions- und Vorbereitungsphase. Es zeigte sich jedoch im Laufe der Jahre, dass die durchdachte Planung einen wesentlichen Erfolgsfaktor der Innenstadt-Neugestaltung darstellt. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022) Die Stadtverwaltung bestätigt, dass das ISEK kein „Schubladenkonzept“ geworden ist, sondern über ein Jahrzehnt später noch den Motor der Neugestaltung darstellt (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022).

Rechts:

Abb. 17: Städtebaulicher Rahmenplan inklusive der 23 Maßnahmenvorschläge (Quelle: Stadt Freising 2011a: 79)

Integriertes Innenstadt- Entwicklungskonzept Freising

Städtebaulicher Rahmenplan



Maßnahmenpunkte Innenstadtkezeption

- 1 Einzelhandelsentwicklungskonzept Gesamtstadt (nicht verortet)
- 2 Gestaltungsleitlinie Städtebau, Gestaltungsfibel (nicht verortet)
- 3 Beleuchtungskonzept (nicht verortet)
- 4 Parkraumkonzept Innenstadt (nicht verortet)
- 5 Beschilderung/ Wegweisung (nicht verortet)
- 6 Altstadttring/ Kammergasse (nicht verortet)
- 7 Ein- und Ausstiegshalt Touristenbusse
- 8 Gestaltung Innenstadteingänge/ -zufahrten
- 9 Parkierungsanlage westliche Altstadt
- 10 Neugestaltung Hauptstraße einschl. Moosachöffnung
- 11 Entwicklung Angerbaderareal
- 12 Entwicklung Hummelareal
- 13 Entwicklung Bauhof
- 14 Neuordnung Reweareal
- 15 Freiraumkonzept (Domberg Süd)
- 16 Anbindung Lerchenfeld (Fuß/ Rad)
- 17 Umgestaltung Hofgarten
- 18 Fortführung Lenkungsgruppe als „Innenstadtbeirat“ (nicht verortet)
- 19 Evaluierung des Projektes (nicht verortet)
- 20 Innenstadtmanagement (nicht verortet)
- 21 Projektfonds (nicht verortet)
- 22 Kommunales Förderprogramm (nicht verortet)
- 23 Freising Festival (nicht verortet)

verortete Maßnahmen

Integriertes Innenstadt- Entwicklungskonzept Freising Städtebaulicher Rahmenplan

Projektteam 06/2011

USP
Projekte

BBP

CIMA

INGEVOST
INSTITUT FÜR
VERKEHRSMITTLERUNGS-
UND
STÄDTEBAULICHE
FORSCHUNG
Dipl.-Ing. Christian Fahrberg

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
 The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



5.7 Zusammenfassung der Sanierungsziele der Stadt Freising

Die Ziele für das Fördergebiet Altstadt und Domberg mit den frühen Siedlungserweiterungen fasst die Stadt Freising in ihrer Sanierungssatzung vom 11.11.2021 zusammen. Die Hintergründe, Untersuchungen und Analysen, auf denen die Sanierungsziele aufbauen, finden sich in den in diesem Kapitel vorgestellten fachlichen Grundlagen.

Die Sanierungsziele bilden die Grundlage zur Beantwortung der zweiten Forschungsfrage, inwiefern die Sanierungsziele im Einzelnen verfolgt und erreicht werden. Die 42 gesammelten und beschlossenen Ziele teilen sich auf die Themenbereiche Nutzungsstruktur, Stadtgestalt, Freiraum, Gewässer, Verkehr und Klimaschutz auf:

Tab. 6: Zusammenfassung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet II „Altstadt und Domberg“ (vgl. Eschenbacher 2021: 11ff.)

Nr.	Ziele zur Nutzungsstruktur
	Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Ärzte und Freiberufler, Gastronomie und Beherbergung, öffentlicher Einrichtungen,
1	Verwaltung, Bildung und Kultur
2	In den Hauptgeschäftslagen (Obere und Untere Hauptstraße, Marienplatz, General-von-Nagel-Straße, Fischergasse, Ziegelgasse, Weizengasse, Bahnhofstraße, Hummelareal) horizontale Nutzungsmischung mit öffentlich zugänglicher Nutzung (Einzelhandel, Gewerbe, Gaststätten) in den Erdgeschosszonen
3	Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
4	Stärkung des zentrumsnahen Wohnens durch Verbesserung des Wohnumfeldes und eventuelle Verlagerung störender Nutzungen
5	Ausschluss von Nutzungen im gesamten Sanierungsgebiet, die einen Trading Down Effekt erwarten lassen (dazu gehören insbesondere Vergnügungstätten, wie Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Sex-Kinos und Swingerclubs aber auch bestimmte gewerbliche Nutzungen wie Bordelle, Eros-Center, Erotic-Shops, und bordellartig betriebene „Massagesalons“)
6	Förderung und Weiterentwicklung des Angebotes für den Fremdenverkehr (Beherbergungsstätten, Veranstaltungen)
Ziele zur Stadtgestalt	
7	Verbesserung, Erhalt und Schutz der Baustruktur, der historischen Bausubstanz und äußeren Gestalt der historisch und städtebaulich wichtigen Gebäude
8	Instandhaltung, Renovierung und Modernisierung von nicht mehr voll funktionsfähigen Bauten
9	Verbesserung des Stadtbildes durch Schließen von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten
10	Respektvoller Umgang mit dem Ensemble Altstadt und Domberg einschließlich der historischen Stadtränder
11	Bewahrung des im Wesentlichen seit dem Spätmittelalter unverändert überkommenen Stadtgrundrisses mit Gliederung von ehemaliger Domimmunität auf dem Domberg und bürgerlicher Stadt in der Niederung mit rumpfbildendem Hauptdurchzug, zentralem Platz und Querverbindungen sowie Nebengassen
12	Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten im Quartier, deren Erhalt und sensible Weiterentwicklung

Ziele zum Freiraum	
13	Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
14	Erhöhung der Aufenthaltsqualität
15	Verbesserung der Orientierung/ wegweisende Beschilderung
16	Umgestaltung des Hofgartens
17	Schaffung attraktiver Stadteingänge
18	Berücksichtigung und Erhalt der Blickbeziehungen innerhalb des historischen Stadtgefüges und der Fernwirkung
19	Erhalt und wenn möglich Rückgewinnung der grünen Hänge von Weihenstephaner Berg und Domberg, von Domanger und im Grabenbereich der Hausgärten und Vorgärten als Zeugnisse, die zur besonderen historischen Struktur und Gestalt von Freising beitragen
20	Stärkung, Verbesserung und Reaktivierung bestehender Wegeverbindungen vom Immunitätsbereich hinauf auf den Domberg
21	Herstellen neuer Vernetzungsstrukturen mit barrierefreier Anbindung der Altstadt zum Domberg
22	Erhalt und Pflege der historischen Details, wie Brunnen und Figuren im Straßen- und Platzraum, Hausfiguren, Bildtafeln und Inschriften an Fassaden
23	Erhöhung des Grünflächenanteils sowie qualitative Verbesserung und Sicherung öffentlicher und privater Grünräume
24	Errichtung eines Bewegungsparcours am Fürstendamm

Ziele zu Gewässern	
25	Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzuges an der Moosach
26	Stärkung und Wiedererlebbarmachung der Moosacharme
27	Schutz und Pflege der Relikte von historischen Mühlen und Wasserbewirtschaftung

Nr.	Ziele zum Verkehr
28	Verbesserung der Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen (barrierefreier Ausbau)
29	Ausbildung der Kammergasse als Fahrradstraße
30	Einrichtung einer Touristenbushaltestelle
31	Schaffung eines Altstadtrings für den fließenden Verkehr
32	Konzept für den ruhenden Verkehr, Parkraumkonzept mit Schaffung einer Parkieranlage westliche Altstadt
33	zügige und barrierefreie Anbindung der Innenstadt durch den Bus und damit Stärkung des Umweltverbundes

Ziele zum Klimaschutz	
34	Schutz bestehender innerstädtischer Grünflächen
35	Ermittlung von Potentialen zur Entsiegelung
36	Anpassung der Innenstadt an den Klimawandel/Milderung von Temperaturextrema im Sommer
37	Hochwasserschutz und Rückhalt des Niederschlagswassers
38	Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes
39	Naturnahe Gewässerentwicklung
40	Erhalt, Sicherung und Vernetzung der Freiflächen entlang der Moosach
41	Naturnahe Gestaltung der Moosach und ihrer Uferbereiche
42	Schaffung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Wärmeversorgung

Kapitelfazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sowohl der Landkreis als auch die Stadt Freising schon eine Vielzahl an Grundlagen geschaffen haben, um den jeweiligen Herausforderungen strategisch und interdisziplinär zu begegnen. Die Verbindlichkeit aller, insbesondere aber interkommunaler Konzepte, ist jedoch nicht gegeben. Mit Ausnahme der Bauleitplanung haben die Planungen meist nur empfehlenden Charakter und obliegen in der Umsetzung dem Engagement der jeweiligen Entscheidungsebene. Die genannten Planungen und Konzepte bieten jedoch einen Überblick über die Herausforderungen des Wachstumsdruckes der Metropolregion München sowie die Handlungsschwerpunkte hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Klimaschutz und Mobilität der Stadt und des Landkreises.

Verbindlich sind die Ziele und Leitlinien der fachlichen Konzepte durch Beschluss des Stadtrats. Zentral ist hierbei der Handlungsbedarf hinsichtlich einer Mobilitätswende, Klimaanpassungsstrategien, insbesondere für die dicht bebaute Altstadt, sowie der Gewährleistung der Versorgungsfunktionen. Neben den beschlossenen Fachkonzepten bildet das ISEK 2011 die treibende Kraft hinter der Innenstadt-Neugestaltung. Dieses legt zur Begegnung des verzeichneten wirtschaftlichen Strukturwandels Leitlinien hinsichtlich der Bedeutung der Innenstadt, des Einzelhandels, des Verkehrs sowie Nutzung von Entwicklungsbereichen und weichen Faktoren fest und schlägt 24 Maßnahmen zu Umsetzung vor. Seit 2011 werden diese Maßnahmen umgesetzt (s. Kap. 7).

Im Hinblick auf die Neugestaltung der Innenstadt fasst die Sanierungssatzung die Ergebnisse der Fachkonzepte zu 42 Sanierungszielen zusammen. Die Ziele umfassen die Nutzungsstruktur, Stadtgestalt, Freiraum, Gewässer, Verkehr und Klimaschutz innerhalb eines definierten Gebiets der Altstadt Freising. Die vorgestellten Fachkonzepte stellen die wesentlichen Hintergründe zum Verständnis der Sanierungsziele dar. Diese wiederum bilden die Basis zur Beantwortung der zweiten Forschungsfrage. In den Analysekapiteln hinsichtlich des durch die Innenstadt-Neugestaltung entstandenen Raumes wird dieser mit den aufgestellten Sanierungszielen abgeglichen.

6. Untersuchungsgebiet Altstadt Freising

Das Untersuchungsgebiet dieser Arbeit beschränkt sich auf das Maßnahmensgebiet der städtebaulichen Erneuerung innerhalb der Innenstadt Freisings bis zur Änderung des Sanierungsgebietes 2021 (s. Abb. 18). Als Grundlage für die anschließende Analyse und zur Übersicht über die stadträumliche Struktur stellt dieses Kapitel, neben dem Umgriff des Untersuchungsgebiets die Bebauungsstruktur, die Baustruktur inklusive Denkmäler sowie die Freiraumstruktur dar. Diese Bereiche blieben in ihrem Grundsatz während des Innenstadt-Neugestaltungsprozesses erhalten. Die veränderlichen Themenbereiche in Bezug auf die Ausgestaltung der Freiräume, die Gebäudenutzungen sowie das Verkehrssystem behandelt die anschließende Analyse im Vergleich zu den Bestandsaufnahmen des ISEK von 2011 (s. Kap. 9).



Abb. 18: Untersuchungsgebiet innerhalb des Stadtgebiets Freising (Eigene Darstellung)

6.1 Umgriff Untersuchungsgebiet

Bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Leben findet Innenstadt“ basierte der Geltungsbereich der Fördermaßnahmen auf dem Sanierungsgebiet II „Altstadt“, welches jeweils 2001 und 2002 um nördliche und südliche Gebiete erweitert wurde (vgl. Eschenbacher 2021). Dieses Gebiet bildete auch die Grundlage der Bestanderhebungen und -Bewertungen des ISEK. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Altstadt Freisings, die angrenzenden Gebiete nördlich des Altstadtrings bis zur Haydstraße (s. Abb. 19). Im Nordosten durch die Mainburger Straße begrenzt zieht sich das Gebiet bis zur Bahnlinie und schließt einen Teil der bebauten Flächen zwischen Bahn und Isarauen mit ein. Im Süden wird der Bahnhofsbereich ausgespart. Die Flächen zwischen Saarsstraße, Moosacharm und Martin-Luther-Straße sind Teil der Untersuchungen. Das Wohngebiet Wörth wird ausgespart. Schlussendlich begrenzt die Johannis und Wippenhauser Straße den Untersuchungsbereich im Westen.

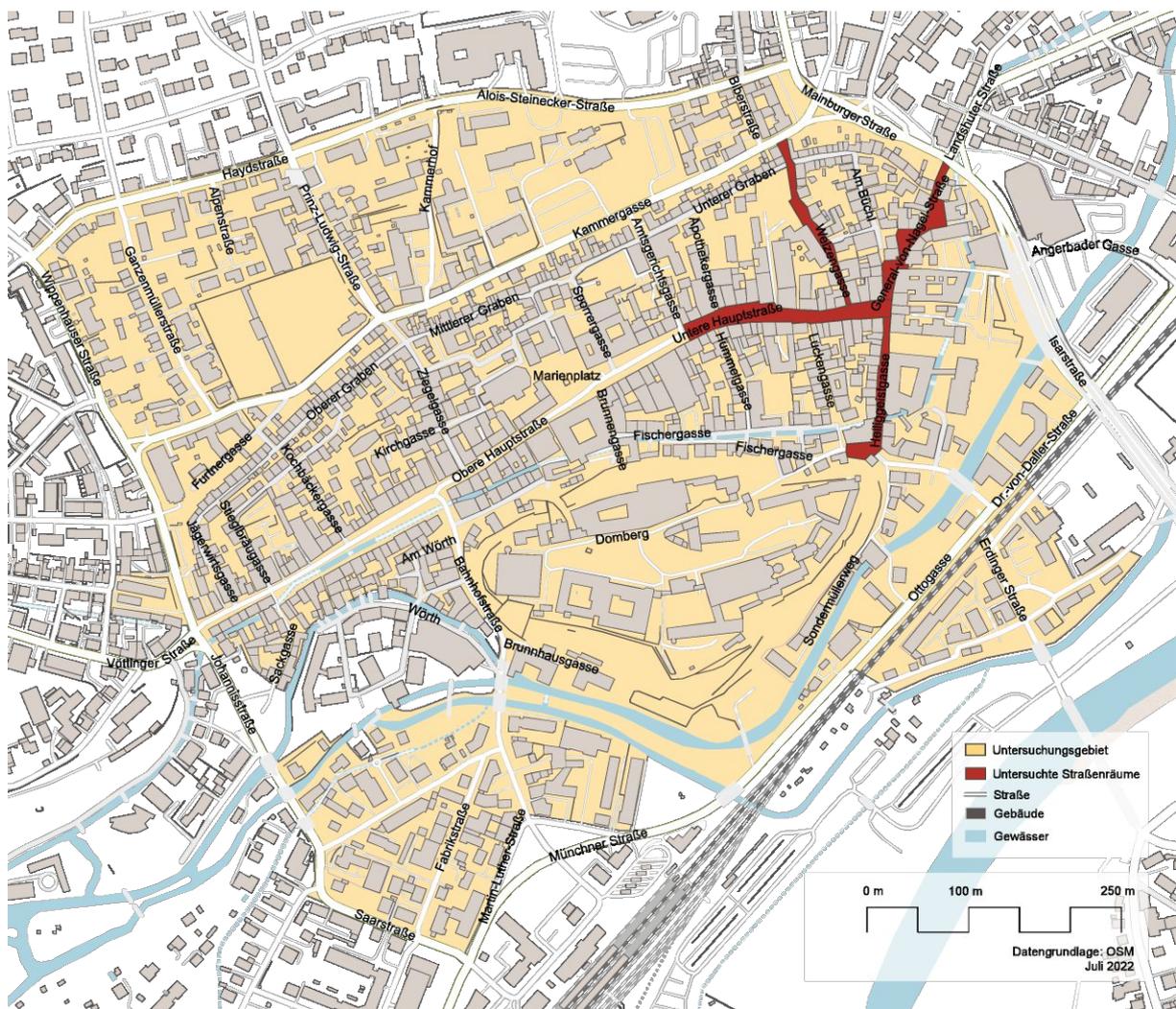


Abb. 19: Gebäude und Bauungsstruktur im Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)

Seit Oktober 2021 hat sich das Fördergebiet durch eine erneute Sanierungssatzung erweitert. Da die Umsetzung von Maßnahmen innerhalb dessen erst in den Vorbereitungen steckt, sind diese kein Teil dieser Diplomarbeit.

Die im Laufe dieser Diplomarbeit bewerteten Straßenabschnitte hinsichtlich ihrer Qualität des öffentlichen Raumes befinden sich im Osten des Untersuchungsgebiets (s. Abb. 19)

6.2 Bebauungsstruktur, Gebäudebestand und Denkmäler

Die Bebauungsstruktur der Innenstadt Freising lässt sich in unterschiedliche Bereiche aufteilen. Städtebauliche und auch landschaftliche Dominante bildet der Domberg mit seinen großmaßstäblichen Bauten. Dieser bildet nach Südosten die Begrenzung der Altstadt. Weithin sichtbar ist neben der gesamten Dombergsilhouette insbesondere der sich darauf befindende Dom St. Maria und St. Korbinian selbst mit seinen zwei Türmen.

Die ehemalige Stadtbefestigung lässt sich in der geschlossenen Reihenbebauung entlang des Oberen, Mittleren und Unteren Grabens ablesen (s. Abb. 21). Innerhalb der ehemaligen Stadtmauer richtet sich die Parzellenstruktur zwischen den Moosacharmen auf das zentrale Band der Oberen und Unteren Hauptstraße aus. Die Seitenstraßen sind dabei schmal und durch die dichte Bebauung begrenzt (s. Abb. 23) In der zentralen Hauptstraße sind stattliche Bürger- sowie Dom- und Stiftsherrenhäuser angesiedelt, oftmals aus dem 17. bis 19. Jahrhundert, teils mit spätmittelalterlichem Kern.

Herausragende Beispiele innerhalb der Unteren Hauptstraße finden sich im traufseitigen, lang gestreckten Umbau aus 1860 des Bayerischen Hofes mit giebelständigen Querbauten und Satteldächern (s. Abb. 25) sowie den angrenzenden ehemaligen Hofkastenamt mit reich gestalteter Rokkokoalerei oder dem ehemaligen Domherrenhaus, welches durch Gurtgesimse mehrfach gegliedert sowie mit einem krönenden Schweifgiebel inklusive Stuckrelief ausgestattet ist (s. Abb. 24) (vgl. Stadt Freising 2021d: 296, 298). Neben der St. Georgkirche am Marienplatz befindet das heutige Standesamt, das mit seinem Zwerchhaus und reich gestalteter Fassade mit Rokkostuck sowie Wappenportal ein Baudenkmal mit Entstehung um 1730 darstellt (s. Abb. 26) (ebd.: 273). Die ursprünglich großen Parzellen wurden im Laufe der Zeit durch Anbauten und Nebengebäude aufgefüllt. Stadtstrukturell auffallend sind die zentral am Marienplatz gelegenen Baudenkmäler der Stadtpfarrkirche St. Georg sowie das Asamgebäude, welche derzeit restauriert werden. Das im Südwesten angesiedelte Heiliggeistspital mit seinem weithin sichtbaren Turm zeigt die bevorzugte Ansiedlung Fürsorgeeinrichtungen in Randlagen mittelalterlicher Städte. (vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege o. J)

Nahezu die gesamte Altstadt ist Teil verschiedener Bodendenkmäler (s. Abb. 20). Zu einem Großteil handelt es sich dabei um „untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der vorstädtischen Siedlungserweiterungen von Freising“ (Bayerisches Landesamt für Denkmal-

6. Untersuchungsgebiet Altstadt Freising



Abb. 21: Bebauung der ehem. Stadtbefestigung am M. Graben (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



Abb. 22: Dachlandschaft mit St. Georgkirche (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



Abb. 23: Schmale Gasse auf St. Georgkirche zulaufend (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



Abb. 24: Ehem. Hofkastenamt (l.) und Domherrenhaus (r.) (Eigene Aufnahme, 13.02.2022)



Abb. 25: Baudenkmal Bayerischer Hof (Eigene Aufnahme, 09.03.2022)



Abb. 26: Baudenkmal Standesamt Freising (Eigene Aufnahme, 10.03.2022)

großmaßstäblichen Mehrfamilienhäusern. Auch von der Altstadt nach Süden Richtung Bahnhof ist die Bebauungsstruktur heterogen. Es finden sich Relikte der Bürgerstadt in einer Handvoll Baudenkmäler.

6.3 Freiraumstruktur

Unter der Freiraumstruktur versteht man siedlungsbezogene Freiflächen, welche im Gegensatz zu Innenräumen stehen (vgl. Stadtentwicklung Wien 2018: 13). Innerhalb der Stadt ergeben sich demnach die Freiräume aus der Bebauungsstruktur (s. Abb. 31). Aufgrund der historisch dichten Bebauung sind in den zentralen Baublöcken um das Zentrum der Oberen und Unteren Hauptstraße nur kleinflächige Freiräume vorhanden, wie man am Beispiel der Fischergasse sehen kann (s. Abb. 29).



Abb. 27: Zentraler Marienplatz (Eigene Aufnahme, 13.02.2022)



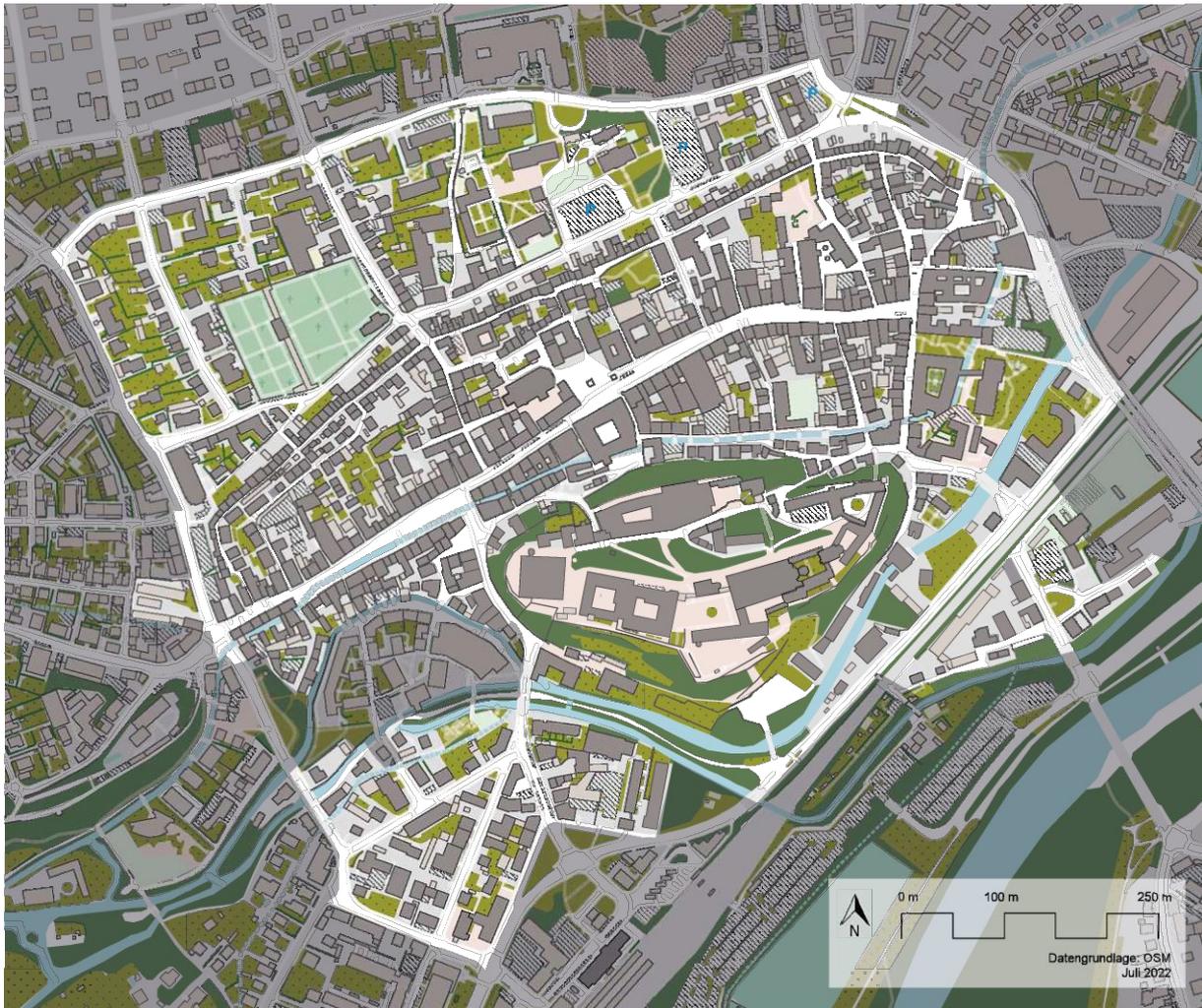
Abb. 28: Innenhof Domberg mit Dom (r.) und Residenz (l.) (Eigene Aufnahme, 13.02.2022)



Abb. 29: Öffentlicher Raum der Fischergasse (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



Abb. 30: Versiegelte Hofbereiche mit Parkflächen (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



 Hauptgebäude	Öffentlicher Freiraum
 Nebengebäude	 Wald, Buschland
Privater Freiraum	 Friedhof
 versiegelte Freifläche	 Wiese, Park
 Parkplatz	 Sport-, Spielplatz
 Grünfläche	 teilversiegelter Hof (öffentl., soz., kul. Einrichtung)
 Heckenstruktur	 Parkplatz
	 Straßenraum
	 Gewässer

Abb. 31: Freiraumstruktur (Eigene Darstellung)

Generell dominieren in der Freisinger Altstadt versiegelte Freibereiche über Grünräume. Zu den versiegelten Freiräumen zählen die Straßenräume, Parkieranlagen im Norden des Untersuchungsgebiets oder private Höfe (s. Abb. 30). Im Zentrum befindet sich der Marienplatz (s. Abb. 27) mit nach Osten und Westen auslaufender Oberen und Unteren Hauptstraße. Daneben zählen auch die Innenhöfe der Dombergbauten zu den zentralen Freibereichen der Freisinger Altstadt (s. Abb. 28).

Grünflächen finden sich in den privaten Gärten der Ein- und Mehrfamilienhäuser im Nord-Westen und Süden des Untersuchungsgebiets sowie der ehemaligen Stadtmauer und dem Schulhof der St. Korbinian Grundschule im Zentrum der Altstadt. Der größte zusammenhängende Grünraum findet sich rund um dem Domberg (s. Abb. 31 und 32). Bis auf die zentralen Bereiche sind die umliegenden Domberghänge nicht öffentlich zugänglich. Öffentlich zugängliche Grünräume stellen der Friedhof (s. Abb. 33), Abstands-, Wiesen- und Parkflächen zwischen den Zeilenbauten im Norden der Altstadt dar. Auch entlang der Moosach finden sich kleinere Auenbereiche, die teilweise zugänglich oder als Park erlebbar sind (s. Abb. 34). Insbesondere die zwischen Schleifenmoosach und Herrenmoosach befindliche Fürstendamm-Promenade bietet sich als Naherholung im Grünen an. Zuletzt finden sich historische, öffentlich zugängliche Freibereiche im Amtsgerichtsgarten (s. Abb. 35) sowie dem Christopher-Paudiß-Platz im Osten des Untersuchungsgebiets.



Abb. 32: Begrünter Nordhang des Dombergs (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



Abb. 33: Friedhof als historische Grünfläche (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



Abb. 34: Park entlang der Moosacharme (Eigene Aufnahme, 09.03.2022)

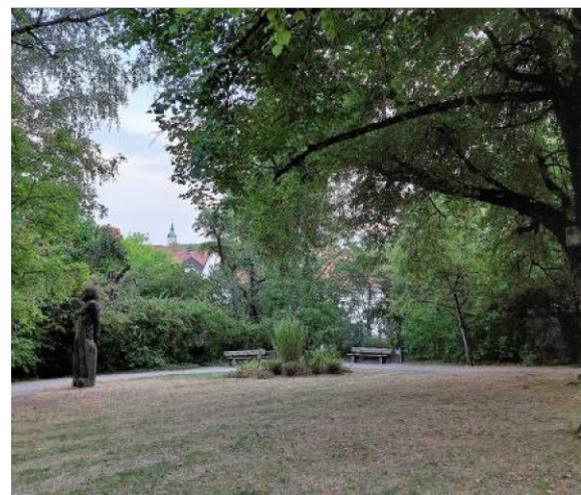


Abb. 35: Amtsgerichtsgarten mit Sichtachse St. Georgkirchturm (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)

Kapitelfazit

Als Forschungslaborraum dient im Zuge dieser Diplomarbeit das Sanierungsgebiet II „Altstadt“ der Stadt Freising. Dieser Umgriff wurde für eine anschließende Analyse der stattgefundenen Maßnahmen und dem Vergleich mit den Bestandsdaten von 2011, die auf demselben Gebiet beruhen, gewählt.

Die Stadt- und Baustruktur ist in einem hohen Maß historisch geprägt. Die Parzellenstruktur wird durch die Reihenbebauung der ehemaligen Stadtmauer sowie die Anordnung der Bürger:innenhäuser um die zentrale Hauptstraße und den Marienplatz charakterisiert. Die Höhenstruktur überschreitet vier Geschosse nicht, die Straßenräume sind großteils eng und nur einspurig befahrbar. Der Domberg nimmt sowohl städtebaulich als auch topographisch eine dominante Rolle in der Stadtstruktur ein.

Die Freiraumstruktur ist kleinteilig. Dominierende Flächen finden sich auf dem Domberg sowie in dem zentralen Band der Hauptstraße und dem Marienplatz. Grünräume sind oft nicht öffentlich zugänglich, wie die Domberghänge im Süden, Osten und Westen sowie private Gärten. Wichtige, öffentlich nutzbare Grünräume innerhalb der Altstadt finden sich am Friedhof, dem Amtsgerichtsgarten sowie entlang der südlichen Moosacharme.

7. Innenstadt Neugestaltung Freising

Als Forschungslaborraum dieser Arbeit dient die Altstadt Freising. In diesem Kapitel wird der durchgeführte Prozess der Neugestaltung aufbereitet. Wesentlich für das Verständnis sind der zeitliche Ablauf der fachlichen Grundlagen sowie die anschließende Umsetzung der Maßnahmen. Darüber hinaus werden die Finanzierung sowie die bisherige Evaluation erläutert.

7.1 Ablauf der städtebaulichen Neugestaltung der Innenstadt Freising

In einem ersten Schritt werden der Ablauf und die Zusammensetzung der für die Neugestaltungsmaßnahmen relevanten fachlichen Grundlagen und formalen Voraussetzungen betrachtet. Im Gegensatz zur inhaltlichen Zusammenfassung der Fachkonzepte (s. Kap. 5.6.1) ist hierbei das Ziel, den zeitlichen und formalen Ablauf darzustellen.

7.1.1 Erstellung der fachlichen und formellen Grundlagen

Als Grundlage für Förderungen der Städtebauförderung ist der Beschluss eines Fördergebietes z. B. innerhalb einer Sanierungssatzung notwendig (s. Kap. 2.3). Für die Erstellung, Fortschreibung oder Änderung einer Sanierungssatzung bedarf es einer fachlichen Grundlage in Form von Vorbereitenden Untersuchungen. Die Voraussetzung für Vorbereitende Untersuchungen ist wiederum deren Einbettung in den gesamtstädtischen Kontext mittels eines ISEK oder vergleichbaren Gesamtkonzeptes.

Die formalen Fördervoraussetzungen der räumlichen Abgrenzung als Maßnahmenggebiet hat die Stadt mit dem Sanierungsgebiet II „Altstadt“ für die Förderung der Maßnahmenumsetzungen aus dem ISEK 2011 bereits im Vorfeld erfüllt. Das Sanierungsgebiet trat bereits am 19.09.2002 als 2. Änderungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets II „Altstadt“ im vereinfachten Verfahren vom 02.01.1992 in Kraft. Im Zeitraum von 1977 bis 2001 wurden bereits für verschiedene Teilabschnitte der Altstadt Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. 2008 folgte ein Stadtratsbeschluss zur Neuordnung der Sanierungsgebiete. Gründe hierfür waren unter anderem, dass die Innenstadt gewachsen war und außerhalb des ursprünglichen Bereichs erhaltungswürdige Bauten, wie Gründervillen, liegen, welche mithilfe des Sanierungsrechts erneuert werden sollten (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022).

Die fachliche Grundlage hierfür setzt sich in Freising aus mehreren konzeptionellen Papieren und Beschlüssen zusammen (s. Kap. 5.5.1). Den Kern dieser genauso wie der Umsetzung von Neugestaltungsmaßnahmen bildet das Integrierte Innenstadt Entwicklungskonzept. (vgl. Eschenbacher 2021: 1)

Mit dem Stadtratsbeschluss des ISEK am 19.05.2011 wurden die Sanierungsziele seit 2002 konkretisiert und aktualisiert. Vom formalen Ablauf wäre eine Anpassung der Sanierungssatzung im Anschluss daran vorgesehen gewesen, jedoch war die Rechtsgrundlage für die Erneuerungsmaßnahmen und die Finanzierung durch die Städtebauförderung durch die alte Sanierungssatzung gegeben (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Zusätzlich dazu schreiben die formalen Voraussetzungen vor, dass zur Änderung einer Sanierungssatzung eine Feinuntersuchung notwendig ist.

In einer Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung Freising und der ROB stellte sich heraus, dass das ISEK die Belange des Denkmalschutzes nicht ausreichend betrachtete und aus diesem Grund keine ausreichende Feinuntersuchung darstellte (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Die Belange des Denkmalschutzes waren im ISEK vertreten, jedoch für die Menge an denkmalgeschützter Bausubstanz und den Standort im Ensemble nicht in ausreichender Tiefe (Max Kirchmaier, 29.06.2022). Dies wurde auch durch die städtebauliche Maßstabsebene des ISEK bedingt, wodurch keine Detailvorschläge für die Gebäudegestaltung gemacht wurden. Stattdessen wurde die Erstellung von Gestaltungsleitlinien als Maßnahme vorgeschlagen (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Unabhängig vom Städtebauförderungsprogramm spielen die Belange des Denkmalschutzes laut rechtlicher Vorgabe eine wesentliche Rolle in einem Erneuerungsprozess (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022). Zusätzlich dazu wurden zeitgleich erhöhte Anzahlen an Anträgen zum Abriss und Neubau von Gebäuden im Sanierungsgebiet eingereicht, was im Widerspruch zum angemessenen und rechtmäßigen Umgang mit einem städtebaulichen Ensemble steht (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Durch die Lage des Sanierungsgebiets im Ensemble müssen alle Bau- und Veränderungsmaßnahmen einzeln abgesprochen werden. Zur Arbeitserleichterung sowie für ein stringentes Verwaltungshandeln von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege auch bei wechselnden Referenten ergab sich die Einsicht der Notwendigkeit einer allgemeingültigen fachlichen Grundlage. Der Plan des städtebaulichen Denkmalschutzes wertete das ISEK demnach nicht ab, sondern war die fachliche Folge für eine intensivere Betrachtung (Max Kirchmaier, 29.06.2022). Zusammengenommen führte dies zur Erkenntnis, dass eine gesicherte fachliche Basis hinsichtlich des Denkmalschutzes auch im Rahmen der Feinuntersuchung des Sanierungsgebiets und eine Handlungsgrundlage zur Erhaltung des Ensembles notwendig waren. Ein kommunales Denkmalkonzept wurde als gängiges Instrument der Städtebauförderung und auch der Denkmalbehörden in Auftrag gegeben. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022)

Im Laufe der folgenden Jahre haben sich weitere strategische Zielsetzungen aus dem STEP 2030 sowie dem Mobilitätskonzept „nachhaltig mobil“ ergeben (s. Kap. 5.1.5), welche zusätzlich zum ISEK und dem Plan zum städtebaulichen Denkmalschutz in Teilen die Handlungsgrundlage der Neugestaltung der Innenstadt bilden.

In Folge des Stadtratsbeschluss 25.07.2019 zur Gestaltungssatzung trat diese am 14.01.2020 innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles als verbindlicher Gestaltungsleitfaden sowie in

den übrigen Teilen des Sanierungsgebiets als Empfehlung in Kraft. Die Erarbeitung der Gestaltungssatzung fand innerhalb eines Forschungsprojektes mit den Bürger:innen, dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Stadtplanungsamt statt. Die Aufstellung der Satzung hat sich als komplexer und langjähriger Abstimmungsprozess um deren Inhalte und Detailtiefe herausgestellt. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022).

Im Rahmen dessen und als Maßnahme des ISEK ging 2021 daraus zudem das Gestaltungshandbuch „Echt. Schön. Freising!“ hervor. In Begleitung zu den Gestaltungsvorgaben installierte die Stadt eine kostenlose Sanierungsberatung sowie das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung kleiner privater Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet.

Mit der Anerkennung des Klimanotstandes und dem Vorhaben von Maßnahmenumsetzungen im hochgradig versiegelten Altstadtbereich setzte der Stadtrat am 23.01.2020 eine weitere strategische Zielsetzung für den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung.

Aufgrund der Notwendigkeit einer vertieften Betrachtung der Belange des Denkmalschutzes wurde der Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege am 17.06.2020 durch den Stadtrat beschlossen (ebd.: 7f.). Entstanden ist dabei ein gestaltungstechnischer Fahrplan für die Innenstadt sowie eine Arbeitshilfe für das Verwaltungshandeln und die Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.; Christian Metzner, 20.07.2022).

Die Änderung des Städtebauförderungsprogramms (s. Kap. 3) hatte keinen Einfluss auf die Planung und Umsetzung des Neugestaltungsprozesses (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022).

Die Handlungsgrundlage genauso wie die Leitlinien für die Neugestaltung der Freisinger Innenstadt setzen sich aus der Gesamtheit der konzeptionellen Leitlinien der verschiedenen Grundlagenerhebungen und -analysen zusammen (s. Kap. 5.6). Diese münden in der aktuellen Sanierungssatzung, welche die Grundlage für weitere Maßnahmenumsetzungen mit Fördermitteln der Städtebauförderung bildet. Das ursprüngliche Fördergebiet von 2002 wurde durch die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets II „Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“ vom 11.11.2021 ersetzt. (vgl. Eschenbacher 2021: 1f.; 7f.) Das Gebiet hat sich auf Grundlage der Feinuntersuchungen sowie unter Nennung und Begründung der Probleme erweitert. Die konzeptionellen Planungen werden nicht neu aufgesetzt, sondern die bestehenden Leitlinien auf Basis des ISEK auf die neu hinzugekommenen Gebiete angewandt (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022).

Zusätzlich dazu erforderte eine neue Rechtsgrundlage nach § 230 BauGB eine Neuaufsetzung von alten Sanierungsgebieten (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022). Freising war eine der ersten Kommunen, die dies erfüllt haben, dadurch, dass ausreichend fachliche Grundlagen innerhalb der Feinuntersuchung vorhanden waren (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Anschließend wird auch der Plan der städtebaulichen Denkmalpflege entsprechend angepasst (vgl. Stadt Freising 2021e).

Die Fortschreibung eines ISEKs ist dann notwendig, wenn ersichtlich ist, dass das ursprüngliche Konzept den aktuellen Anforderungen nicht mehr gerecht wird, was regelmäßig überprüft wer-

den muss (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022). Im Falle Freising wurde die Innenstadtkonzeption durch die weiteren fachlichen Grundlagen zur Aufstellung der neuen Sanierungssatzung ergänzt, weshalb keine direkte Fortschreibung notwendig ist (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022).

7.1.2 Umsetzungsprozess

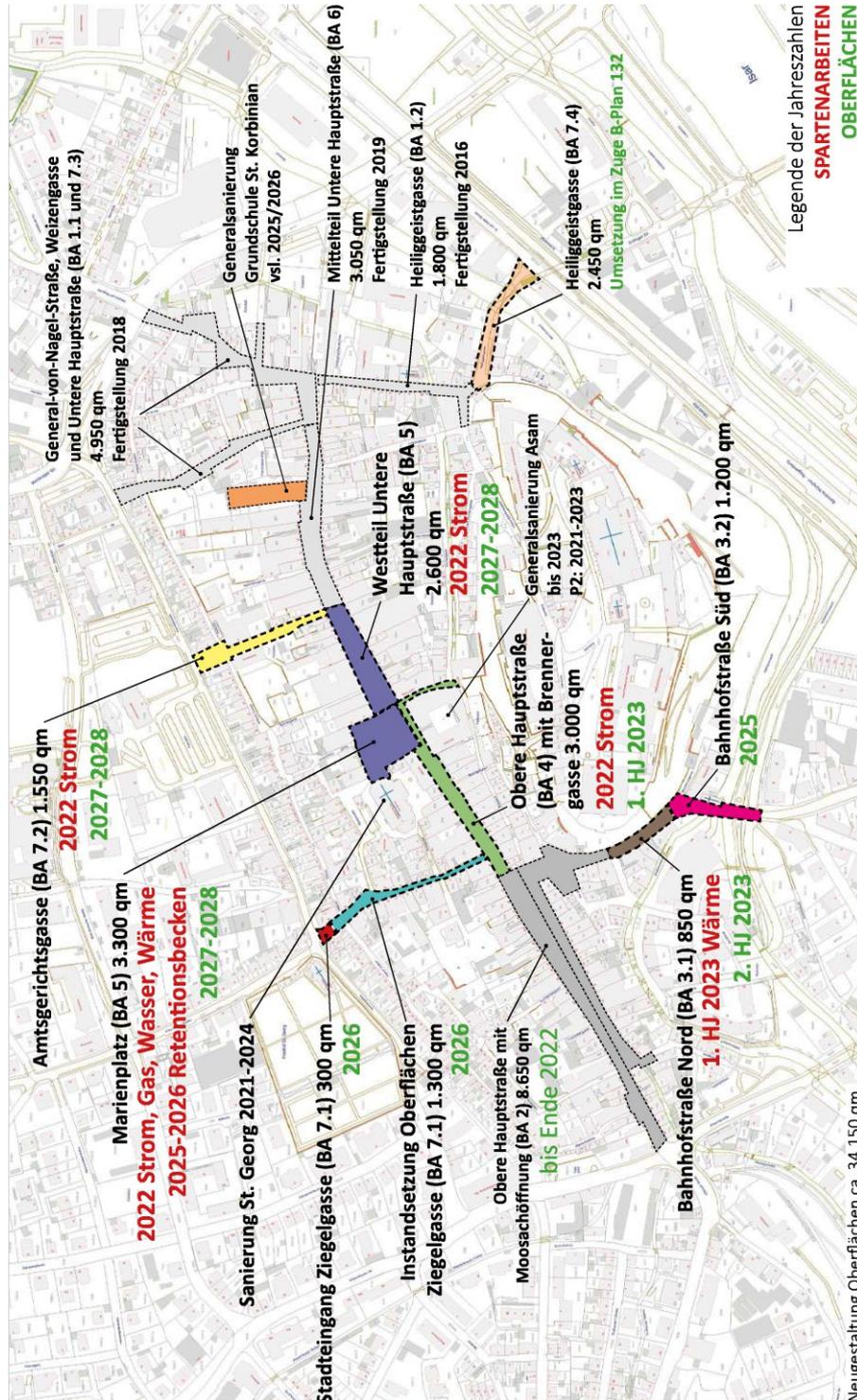
Als Kernstück der Innenstadt-Neugestaltung konzentriert sich die Darstellung des Umsetzungsprozesses auf die Umsetzung der darin beschlossenen Maßnahmen. Ab der Beschlussfassung des Stadtrats im Mai 2011 zum ISEK starteten erste Umsetzungen nicht-baulicher Maßnahmen sowie die Vorbereitungsphase zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen und der nachträglich beschlossenen Generalsanierung des Asamgebäudes als zusätzliche Maßnahme. Nachfolgende Seiten zeigen die Meilensteine in der Vorbereitung und Umsetzung im Laufe der Jahre (s. Abb. 37).

Von den 24 Maßnahmen wurden 14 bereits vorbereitet oder umgesetzt. Abgeschlossen sind davon ausschließlich nicht-bauliche Maßnahmen, deren Umsetzung laufend erfolgt. Hierzu zählen unter anderem die Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (M1), die Gestaltungssatzung inklusive Handbuch (M2), die Gründung eines Innenstadtmanagements (M20) oder das kommunale Förderprogramm für kleine private Baumaßnahmen. Als erste Maßnahme wurde ein Projektfonds (M21) eingeführt, in dem Private zur Förderung von investiven sowie nicht-investiven Projekten zur Stärkung der Innenstadt und zum Wohle der Allgemeinheit finanziell unterstützt werden. Wesentlich für die anschließende Akteur:innenanalyse ist die Fortführung der Lenkungsgruppe als Innenstadtbeirat (M18). Durch diesen findet ein regelmäßiges Monitoring statt, inwiefern die Konzeption noch den aktuellen Rahmenbedingungen gerecht wird und inwiefern die Sanierungsziele noch eingehalten werden oder Änderungen bedürfen (vgl. Sonja Rube 05.07.2022). Hiermit wird auch der geforderten Selbstevaluierung der Städtebauförderung (s. Kap. 3) Rechnung getragen. In Freising findet zusätzlich dazu jährlich eine Evaluation zur Information für die Bevölkerung in Form eines Berichts im Jahresspiegel der Stadtverwaltung statt. Dies beinhaltet jedoch nur die Information des bisherigen Stands und ist nicht mit einer wissenschaftlichen Evaluation vergleichbar. Darüber hinaus bietet dieses Format keine Feedbackmöglichkeit für die Zivilgesellschaft. (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022) 2019 fand darüber hinaus eine Evaluierung in Form einer Dokumentation der bisherigen Ergebnisse der Innenstadt-Neugestaltung durch die Stadtverwaltung an die ROB statt (vgl. Sonja Rube 05.07.2022).

Eine Vielzahl der Maßnahmen erfordert eine tiefgreifende und zeitintensive Vorbereitung auf fachlicher Ebene und zur Entscheidungsfindung im Stadtrat. Aus diesem Grund bestehen viele Maßnahmen aus mehreren Schritten und werden teils fortgeschrieben. Zentral innerhalb der Maßnahmen ist die Neugestaltung der Hauptstraße einschließlich ihrer verkehrlichen Beruhigung (vgl. Stadt Freising 2011a). Diese wurde in verschiedene Bauabschnitte unterteilt, welche seit dem Beschluss der Entwurfsplanungen 2016 nacheinander umgestaltet werden (s. Abb. 36). Dies hat eine jahrelange Baustellentätigkeit in der Innenstadt zufolge. Um Besucher:innen eine Übersicht

über die Bautätigkeiten und ihre Dauer zu ermöglichen, wurde ab 2018 ein Baustellenmarketing eingeführt. Innerhalb des Informationskonzeptes wird über alle Baustellenaktivitäten, Aufgaben und Zeitabläufe informiert. Neben der Transparenz hat die Kampagne den Zweck, den Wirtschaftsstandort sowie die Identität der Innenstadt über die Bauphasen hinweg zu stärken. (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 11) Die vier Straßenräume Untere Hauptstraße, General-von-Nagel-Straße, Weizengasse und Heiliggeistgasse sind bereits umgestaltet. Die Obere Hauptstraße inklusive der Öffnung der Moosach befindet sich im Umbau und soll 2022 fertiggestellt werden. Die letzten Oberflächenarbeiten sollen 2028 abgeschlossen sein (s. Abb. 36).

Abb. 36: Rahmenterminplan der baulichen Maßnahmen der Innenstadt-Neugestaltung (Quelle: Stadt Freising 2022b)



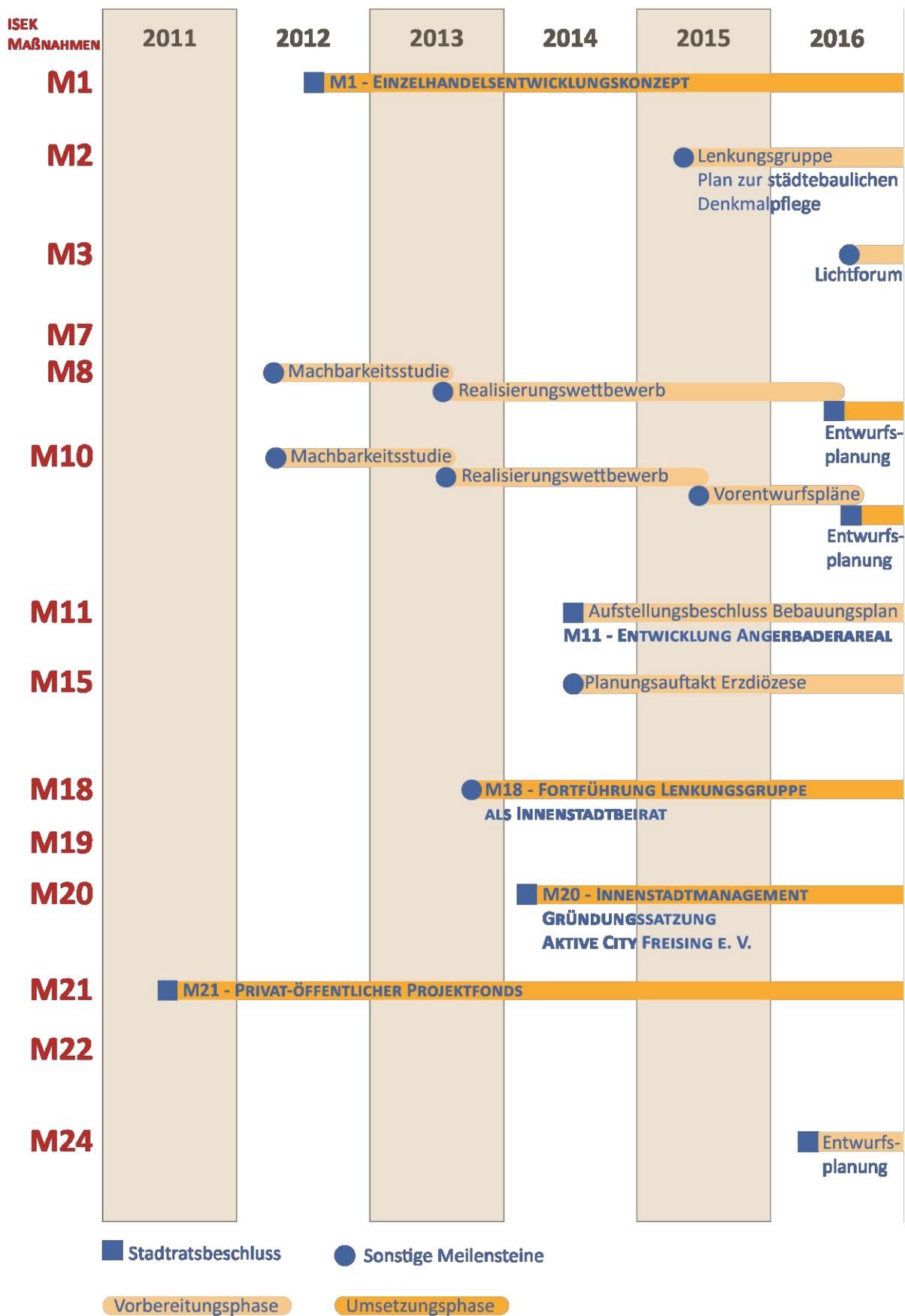
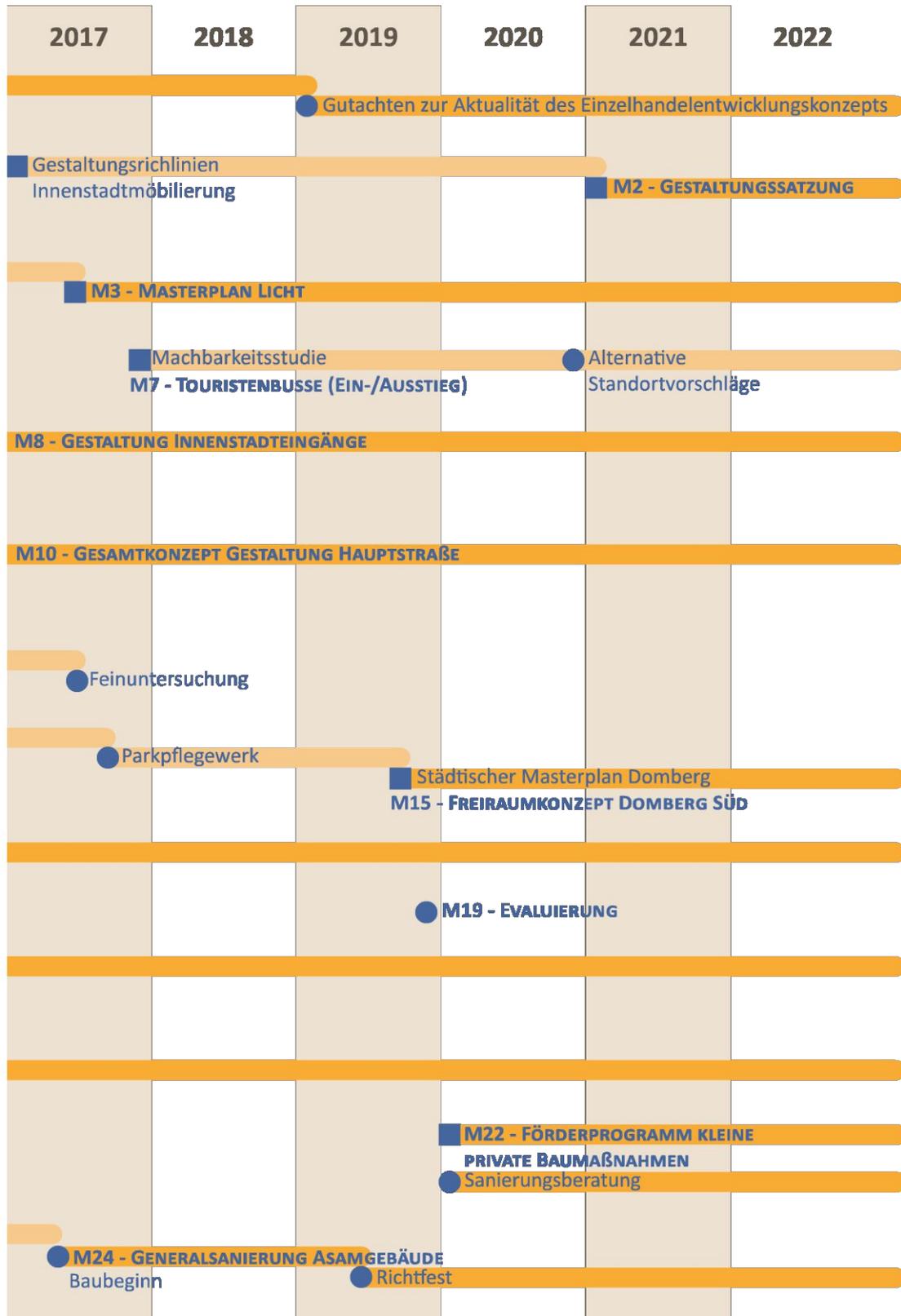


Abb. 37: Umsetzungsprozess und Meilensteine der ISEK Maßnahmen (Eigene Darstellung)



Quellen: Eschenbacher 2021: 14f.; Fink 2011: 12-14; Merkur 2014; Stadt Freising 2015b; Stadt Freising 2016; Stadt Freising 2017; Stadt Freising 2018; Stadt Freising 2020f; Stadt Freising 2021; Stadt Freising 2022b

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Innenstadt-Neugestaltung besteht in der konsequenten Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen von Seiten der Entscheidungsträger:innen insbesondere über diesen jahrelangen Zeitraum (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022). Hierzu trug das ISEK mit den stringenten Leitlinien enorm bei und gab Sicherheit in der konkreten Ausgestaltung der jeweiligen Maßnahmen (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022).

Über Vorbereitungen oder Umsetzungsschritte der folgenden zehn Maßnahmen des ISEK liegen keine Informationen vor: Parkraumkonzept (M4), Beschilderungs-/Wegweisungskonzept (M5), Altstadtring (M6), Parkieranlage westliche Altstadt (M9), Entwicklung Hummelareal (M12), Entwicklung Bauhof (M13), Anbindung Lerchenfeld (M14), Umgestaltung Hofgarten (M17) (hierzu hat bereits vor der Innenstadtkonzeption eine Feinuntersuchung stattgefunden) und Freisingfestival (M23).

Hinsichtlich der Parkieranlage im Westen der Altstadt bildete sich mit der Zeit die Erkenntnis, dass Maßnahmenvorschläge teilweise nicht durchführbar sind. In diesem Fall ist der:die Eigentümer:in eines wesentlichen Grundstücks nicht mit der Entwicklung einverstanden. Hier wäre es förderlich gewesen, diese:n schon frühzeitig im Rahmen des ISEK einzubinden. Daraus folgt jedoch auch die Erkenntnis, dass das Konzept Wandlungen unterworfen ist und flexibel darauf eingehen können sollte. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022)

Für die Zukunft bildet das Jubiläum der Korbinianslegende und Stadtgründung 2024, zu dem hunderttausend Besucher:innen erwartet werden, einen großen Meilenstein in der Stadtplanung. Auch innerhalb der stattfindenden IBA mit dem Motto „Region München - IBA unterwegs, Räume der Mobilität“ wird die Innenstadt Freising in den Fokus gerückt. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Darüber hinaus werden im Rahmen des REACT-EU Programms acht Maßnahmen und Projekte innerhalb der Altstadt durchgeführt und in die neugestalteten Straßenräume integriert. Hierbei soll die Krisenbewältigung in Bezug auf die COVID-19-Pandemie und der Wandel hin zu einer nachhaltigen, digitalen und zukunftsfähigen Wirtschaft genauso wie die Erreichung der europäischen Klimaschutzziele unterstützt werden. Bis Juli 2023 werden unter anderem ein Freiraumkonzept der Stadtmoosach, ein Beschilderungskonzept oder eine städtebauliche Studie zur Gestaltung der Bahnhofstraße entwickelt und umgesetzt. (vgl. Stadt Freising 2020f)

7.2 Finanzierung und Förderung

Die Finanzierung von städtebaulichen Entwicklungen ist abhängig von den jeweiligen Maßnahmen sowie dem jeweiligen Fördertopf und setzt sich aus Mitteln des Bundes, der Länder und Kommunen zusammen (s. Kap. 2). In den Städtebauförderungsprogrammen stehen pro Jahr für bestimmte Maßnahmen teilweise für ganz Bayern nur einstellige Millionenbeträge zur Verfügung, welche auf 20-30 Programmgemeinden aufgeteilt werden müssen. Es besteht dabei die

Möglichkeit, bei Bedarf innerhalb eines Programmes Mittel von Gemeinden umzuschichten. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022)

Insgesamt stellte der Bund dem Freistaat Bayern über 228 Mio. Euro von 2009 bis 2021 im Rahmen der Städtebauförderung zur Verfügung (Eigene Berechnung, vgl. BMVBS 2009: 2; BMVBS 2010a: 2; BMVBS 2011: 2; BMVB 2012: 2; BMUB 2013: 2; BMUB 2014: 2; BMUB 2015a: 2; BMUB 2016a: 2; BMI 2017: 2; BMI 2018: 2; BMI 2019: 2; BMI 2020: 2; BMVBS 2021: 2).

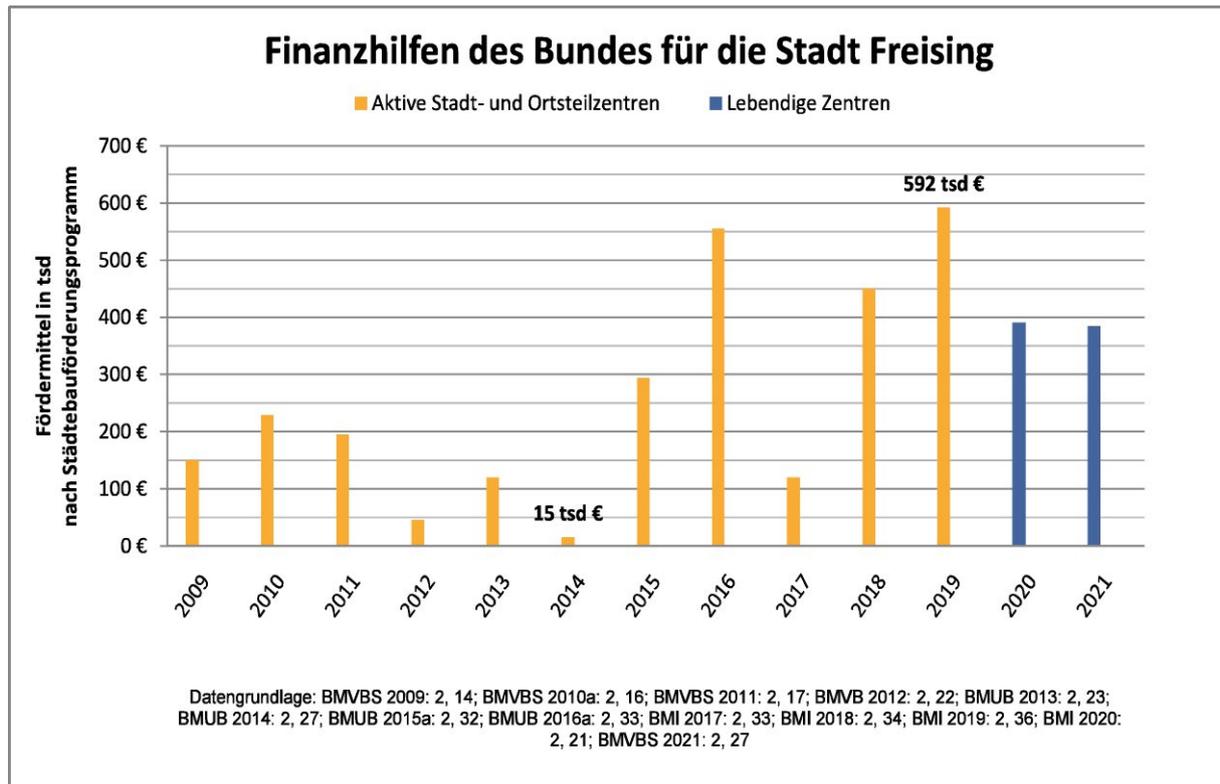


Abb. 38: Finanzhilfen des Bundes aus den Städtebauförderungsprogrammen für die Stadt Freising (Eigene Darstellung)

In diesem Zeitraum flossen über 3,5 Mio. Euro dieser Gelder der beiden Städtebauförderungsprogramme des Bundes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „Lebendige Zentren“ in die Neugestaltungsmaßnahmen der Stadt Freising (s. Abb. 38).

Für die hohen Summen für den Stadtumbau wurden nicht nur Fördergelder der Städtebauförderung, sondern aufgrund des Standortes im Ensemble auch Gelder vom Ministerium für Denkmalpflege eingesetzt (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Beispielsweise wurden Maßnahmen wie die Erstellung des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege durch das Landesamt für Denkmalpflege Bayern teil-gefördert (vgl. Stadt Freising 2021e: 4). Die Maßnahmen des REACT-EU in Höhe von 883.300 Euro werden aus dem Wiederaufbaufonds der EU zur Verfügung gestellt (vgl. Stadt Freising 2020f). Darüber hinaus gibt es verschiedene indirekte oder direkte Fördermöglichkeiten in Bayern. Mittels Zuschüssen und Darlehen aus dem Entschädigungsfonds, einem Sondervermögen des Bayerischen

Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst, können private Maßnahmen an Denkmälern mit überregionaler Bedeutung finanziell unterstützt werden. Für Gebietskörperschaften stellt die Bayerische Landesstiftung Mittel für solche Angelegenheiten zur Verfügung. Auch der Bezirk Oberbayern fördert im Rahmen seiner Richtlinien Denkmäler und Einzelobjekte der Inneneinrichtung mit herausragender Bedeutung für die Allgemeinheit. Im Hinblick auf energetische Sanierungen von erhaltungswürdiger Bausubstanz bietet die KfW-Förderbank erleichterte Finanzierungsbedingungen. (vgl. Stadt Freising 2021g: 47)

Eine öffentliche Kostenaufstellung der Ausgaben durch die Stadt für die Innenstadt-Neugestaltung existiert nicht. Jedoch bietet die Aufstellung der getätigten Investitionen in Bodenordnungsmaßnahmen Einsicht in die Größenordnung der Ausgaben der Stadt. Von 2010 mit einer Investitionssumme von über 15 Mio. Euro stiegen die Ausgaben bis einschließlich 2017 auf über 29 Mio. an (s. Abb. 39). 2018 haben sich die Investitionen in Bodenordnungsmaßnahmen auf knapp 70 Mio. Euro mehr als verdoppelt. 2018 fanden Umgestaltungsmaßnahmen – sowohl Oberflächengestaltungen als auch umfangreiche Spartenerneuerungstätigkeiten im Bereich des Tiefbaus – im ersten

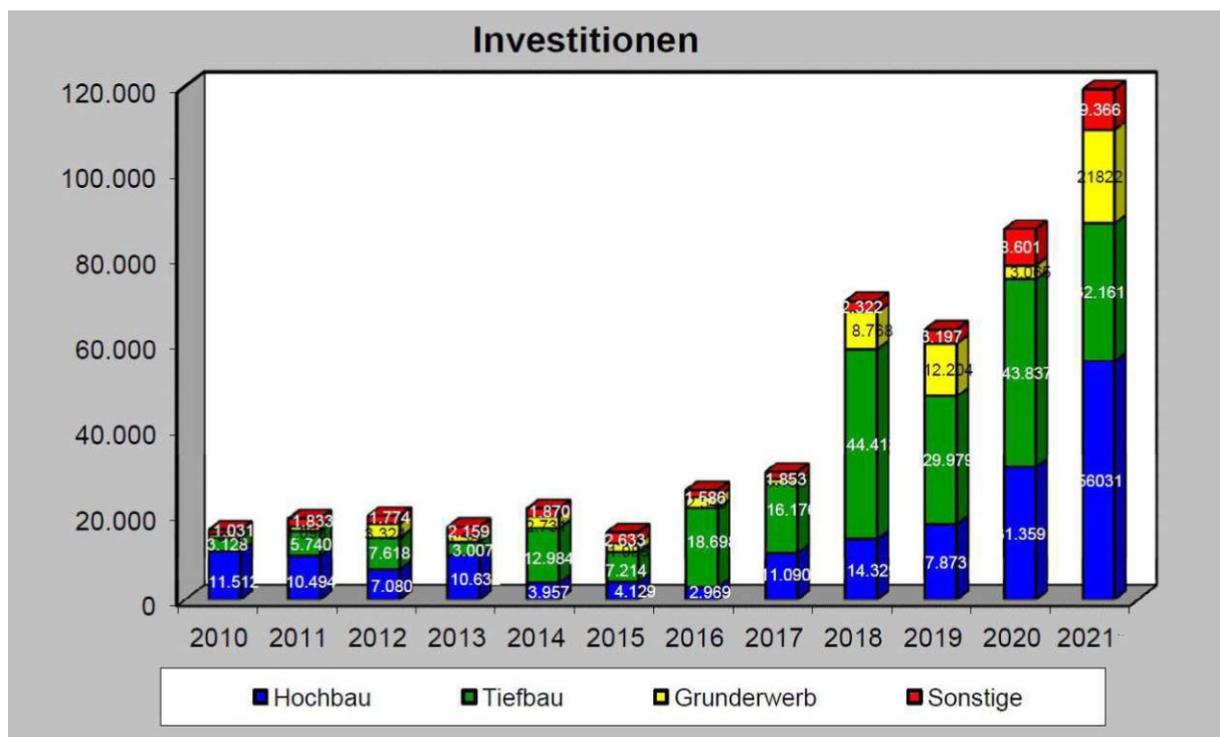


Abb. 39: Investitionen der Stadt Freising in Bauordnungsmaßnahmen zwischen 2010 und 2021 in tsd (vgl. Stadt Freising 2020: 7)

Bauabschnitt der Unteren Altstadt statt (vgl. Stadt Freising 2018b). Bis 2020 sind die Ausgaben auf über 90 Mio. Euro angestiegen. Aus dieser Steigerung der Ausgaben lässt sich grob an die Ausgaben der Stadt im Bereich der Bodenordnung für die Neugestaltung der Innenstadt annähern.

7. Innenstadt Neugestaltung Freising

Die Investitionssummen und deren Anstieg ab 2016 müssen darüber hinaus vor dem Hintergrund der Finanzkrise 2008 betrachtet werden. Die Finanzkrise hatte den Haushalt der Stadt Freising geschwächt. Die Innenstadt-Neugestaltung ist daraufhin jedoch in einen Konjunkturaufschwung hineingewachsen. Freising ging es aufgrund von Gewerbeeinnahmen wirtschaftlich zunehmend besser, sodass das Budget für die Neugestaltung im Laufe der Jahre zugenommen hat. Die Umsetzung hat dadurch in einer konjunkturellen Hochphase stattgefunden. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Darüber hinaus existieren Hochrechnungen einzelner Maßnahmen. Beispielsweise belaufen sich die Kosten für die Neugestaltung der Oberen Hauptstraße inklusive Moosachöffnung auf 22,8 Mio. Euro (vgl. Becker 2022). Die Sanierung des Asamgebäudes, welches als Kulturstätte die Stadtinformation, Gastronomie, Theater und verschiedene Veranstaltungen beherbergen wird, ist die kostenintensivste Sanierungsmaßnahme der Stadt. Die Kosten für die aufwändige Restaurierung, beispielsweise der Stuckdecke und Deckenmalereien der Gebrüder Asam, belaufen sich auf rund 59 Mio. Euro. (vgl. Becker 2021)

Die Kosten verschiedener Einzelmaßnahmen in Freising, wie der Moosachaufwertung oder Restaurierung des Asamgebäudes sind überdurchschnittlich hoch. Weil jedoch nicht ausreichend Mittel der Städtebauförderung zur Verfügung stehen, können nicht alle rechtlich förderfähigen Maßnahmen bezuschusst werden (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022).

Außerdem übersteigen die realen Kosten oftmals die Kostenkalkulation, insbesondere derzeit aufgrund der steigenden Bau- und Materialkosten. Gesetzlich ist jedoch keine nachträgliche Förderung möglich. Oftmals findet die Förderung mittels einer Festbetragsbezuschussung statt - wenn der reale Betrag diese Summe übersteigt, muss die Kommune für die Mehrkosten aufkommen. Unter strengen Vorgaben lassen sich jedoch verwaltungstechnische Sonderlösungen mit dem Finanzministerium finden. Voraussetzungen sind unter anderem, dass die Mehrkosten unvorhergesehen und unausweichlich sind, ohne Verzug angemeldet werden, sowie ob eine Stornierung und Neuantrag der Maßnahme nicht optimaler wäre. Um ein solches Vorgehen zu vermeiden und möglichst exakte Kostenkalkulationen zu erzeugen, werden die förderfähigen Kosten im Förderprozess möglichst spät festgesetzt. Die Bewilligung geschieht demnach, nachdem 80 % der veranschlagten Bausummen vorliegen, und ermöglicht dadurch hohe Flexibilität und Anpassungsmöglichkeiten. Daraus ergibt sich eine hohe Sicherheit vor Kostensteigerungen für den Fördergeber. Jedoch hat sich noch keine Lösung der derzeitigen Situation hinsichtlich der Unvorhersehbarkeit von Baukosten gefunden und dadurch steigenden Gesamtkosten für die Kommune. Die Städtebauförderung der ROB erwartet hierzu eine Entscheidung und ein Vorgehen des Finanzministeriums. (ebd.)

Zusätzlich zu öffentlichen Mitteln haben auch privatwirtschaftliche Investitionen innerhalb des Sanierungsgebiets, insbesondere seit der Fertigstellung des ersten Bauabschnittes, stattgefunden. Das kommunale Förderprogramm bewirkt zudem eine Steigerung der Maßnahmen im privaten

Bereich. Teilweise werden extrem hohe Summen (ca. 500.000 Euro) für die Sanierung privater Bauten ausgegeben, welche pauschal mit 10.000 bis 15.000 Euro bezuschusst werden. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022)

Kapitelfazit

Aufbauend auf dem Sanierungsrecht trat das Sanierungsgebiet II „Altstadt“ am 19.09.2002 in Kraft, welches als Forschungslaborraum dieser Diplomarbeit dient. Für die Erfüllung der rechtlichen Vorgaben war die Erarbeitung verschiedener konzeptioneller Papiere und Beschlüsse notwendig. Unter anderem war aufgrund des hohen Anteils an Denkmälern und des Standorts im städtebaulichen Ensemble die Erarbeitung eines Plans zum städtebaulichen Denkmalschutz notwendig. Weitere strategische Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet ergaben sich aus dem STEP 2030, dem Mobilitätskonzept sowie des Klimanotstandes.

Als konzeptioneller Kern der Innenstadt-Neugestaltung fanden im Anschluss an die Beschlussfassung des ISEK im Mai 2011 Vorbereitungen und Umsetzungen nicht-baulicher Maßnahmen statt. Von den 24 Maßnahmen wurden 14 bereits vorbereitet oder umgesetzt. Zentrale bauliche Maßnahmen sind die Sanierung des Asamgebäudes und die Umgestaltung der Hauptstraße und angrenzenden Seitenstraßen inklusive Öffnung der bislang überdeckelten Moosach. Mit baumaßnahmen ist noch bis einschließlich 2028 zu rechnen. Administrativ sind die Einführung des Innenstadtbeirats, Gründung des Innenstadtmanagements, ein Projektfonds sowie das kommunale Förderprogramm von großer Bedeutung. Bisher weder umgesetzt noch vorbereitet sind die verbleibenden 10 Maßnahmen.

Die Finanzierung der Innenstadt-Neugestaltung setzt sich aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Finanzierung ist für die Öffentlichkeit schwer nachvollziehbar, da keine öffentliche Kostengliederung existiert. Von 2009 mit Beginn des ISEK bis 2021 flossen 3,5 Mio. Euro an Städtebauförderungsmitteln in die Innenstadt-Neugestaltung. Demgegenüber stehen Kosten für Einzelmaßnahmen wie der Umgestaltung der Oberen Hauptstraße mit Moosachöffnung mit 22,8 Mio. Euro und der Sanierung des Asamgebäudes mit 59 Mio. Euro. Die Stadt Freising verfügt über das entsprechende Kapital diese ressourcenintensiven Projekte umzusetzen.

Die derzeit steigenden Bau- und Materialkosten wirken sich negativ auf die Kostenkalkulationen und Finanzierung der Kommunen aus. Von der Städtebauförderung wird hierzu eine Stellungnahme und ein Vorgehen des Finanzministeriums erwartet.

8. Akteur:innenmapping und -analyse

Das Akteur:innenmapping besteht aus der Vorstellung der Beteiligten am Prozess der Innenstadt-Neugestaltung Freising sowie der Darstellung ihrer Interaktionen. Insbesondere liegt der Fokus auf den verschiedenen Arbeitsgruppen und Gremien, welche sich aus unterschiedlichen Akteur:innen zusammensetzen. Zum einen wird in diesem Kapitel die erste Forschungsfrage hinsichtlich der Prozesssteuerung und der Entscheidungsabläufe der Innenstadt-Neugestaltung beantwortet. Zum anderen fließen die Ergebnisse der Analyse hinsichtlich gelungener und produktiver Interaktionen wie auch hinsichtlich des Umgangs mit Konflikten in die Handlungsempfehlungen dieser Diplomarbeit ein.

Das Akteur:innenmapping und die -analyse beschränken sich dabei auf die Beteiligten an der Konzepterstellung im Rahmen des ISEK sowie an den Maßnahmenumsetzungen.

8.1 Akteur:innen

Im folgenden Unterkapitel werden die am Prozess der Innenstadt-Neugestaltung Freising beteiligten Akteur:innen mit ihren jeweiligen Rollen und Aufgaben vorgestellt. Wo vorhanden, wird die Beschreibung der Akteur:innen durch eine Einschätzung der Arbeitsweise ergänzt.

8.1.1 Öffentlicher Sektor

Regierung von Oberbayern

Rahmengebend für den Neugestaltungsprozess der Freisinger Innenstadt ist der öffentliche Sektor auf zwei Ebenen. Die übergeordnete Ebene bildet dabei die ROB als Fördergeberin. Hier ist die Städtebauförderung des Freistaats Bayern innerhalb der Abteilung Städtebau und Bauordnung angesiedelt. Ein Team von Sachbearbeiter:innen betreut und berät die Stadt laufend seit der Aufnahme in das Programm "Lebendige Zentren" der Städtebauförderung mit Beginn der Innenstadtkonzeption 2009 hinsichtlich aller förderrechtlichen Belange (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022). Die beiden Sachverständigen der ROB, einer davon seit 2010 Christian Metzner, wurden stets mit Freude am Projekt wahrgenommen und zeichneten sich durch hohes Engagement hinsichtlich der Ausschöpfung der Fördermöglichkeiten aus (vgl. Sonja Rube 05.07.2022).

Stadtverwaltung Freising

Die zweite Ebene bildet der Vorhabensträger in Form der Stadtverwaltung Freising. Die Projektleitung der Neugestaltung der Innenstadt obliegt dem Amt 61 Stadtplanung und Umwelt innerhalb des Referats 6 Bau und Planung. Die Aufhängung der Projektleitung ist wesentlich für den Erfolg eines Neugestaltungsprojektes. Je nachdem wie innovativ die Umbaumaßnahmen sind, ist das Stadtplanungsamt besser geeignet als beispielsweise das Straßenbauamt. Die Projektleitung, be-

stehend aus der Stadtbaumeisterin zusammen mit dem Innenstadt-Umbaukoordinator, ist für die Planung und Umsetzung aller Maßnahmen sowie die Koordination aller Belange und Kommunikation mit allen Beteiligten zuständig. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022) Insbesondere vertritt die Projektleitung das Projekt der Neugestaltung der Innenstadt Freising in den Entscheidungsgremien, wie dem Stadtrat oder zuständigen Ausschüssen, und bereitet diese Entscheidungen vor (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 6). Diese gute Vorbereitungsarbeit seitens der Verwaltung hat die anschließende Entscheidungsfindung begünstigt (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Das Planungsteam der Projektleitung wird weiterhin unterstützt durch das Amt 62 Tiefbauplanung sowie das Amt 64 Straßen- und Brückenbau, die sich im monatlichen Rhythmus zur gegenseitigen Abstimmung in einem internen Jour Fixe treffen (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5ff.). Gemeinsam mit dem Amt 10 Online Redaktion und Amt 06 Presse koordiniert die Projektleitung die Öffentlichkeitsarbeit einschließlich des Internetauftritts (ebd.: 10). Alle Abstimmungsprozesse bedürfen einer klaren Regelung mithilfe eines Projekthandbuchs. Bis sich dies eingespielt hat, kann es mehrere Jahre dauern. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022) In der Planungsumsetzung hat sich durch die neue Stadtbaumeisterin 2015 ein Bruch ergeben, genauso wie durch die Amtszeit des neuen Oberbürgermeisters Tobias Eschenbacher seit 2012 (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Infolge des Wechsels des Oberbürgermeisters ergaben sich neue Aufgaben- und Budgetverteilungen. Der daraus resultierende Mangel an Personal, Ausstattung und Know-How wurde im Laufe der Zeit durch das Einspielen der neuen Konstellation unter den geänderten Bedingungen wieder behoben (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022).

Freisinger Stadtwerke

Für die Erneuerung der technischen Infrastruktur, wie des Wärme-, Gas-, Wasser- und Stromnetzes, sind die Freisinger Stadtwerke in die Umsetzung der Neugestaltungsmaßnahmen eingebunden. Zusätzlich dazu stellen und unterhalten sie den Stadtbus. (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5)

Polizeiinspektion Freising

Auch die Polizeiinspektion Freising ist in den Neugestaltungsprozess involviert und wird für einen reibungslosen Ablauf der Umbaumaßnahmen auf dem Laufenden gehalten (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

Behindertenbeauftragter der Bayerischen Architektenkammer

Für die Sicherung der Barrierefreiheit entsandte die Bayerische Architektenkammer einen Behindertenbeauftragten zur Unterstützung der baulichen Maßnahmenumsetzungen (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

Landratsamt Freising

Das Landratsamt Freising hatte innerhalb des Neugestaltungsprozesses die Aufgabe zur Prüfung und Gewährleistung der Belange des Brandschutzes durch den Kreisbrandrat, der Naturschutzbelange durch das Sachgebiet 42 Naturschutz sowie der Planfeststellung inklusive des Wasserrechts durch das Sachgebiet 41 Wasserrecht (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

Landesamt für Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege war nicht in die Erstellung des ISEK, jedoch in die Vorbereitungs- und Umsetzungsphase hinsichtlich aller denkmalschutzrechtlicher Belange der Umbaumaßnahmen eingebunden. Das Landesamt ist darüber hinaus auch fördergebende Stelle für die Erstellung der Gestaltungssatzung als Maßnahme des ISEK (vgl. Stadt Freising 2021g: 57f.)

Der Wechsel von zuständigen Referent:innen beim Landesamt für Denkmalpflege hat unterschiedliche Ansichten hinsichtlich des Umgangs mit dem denkmalgeschützten, städtebaulichen Ensemble zur Folge, was wiederum zu Brüchen im Verwaltungshandeln führen kann. Dies zeigte die Notwendigkeit einer allgemeingültigen fachlichen Grundlage zusätzlich auf. (vgl. Christian Metzner, 04.07.2022)

Verwaltung der Erzdiözese München-Freising

In die Innenstadtkonzeption war die Kirchenverwaltung der Erzdiözese in Freising durch einen Pfarrer innerhalb einer AG eingebunden (vgl. Stadt Freising 2011:23). Nach der ISEK Erstellung änderte sich der Vertreter innerhalb der städtischen Gremien zum Finanzdirektor der Erzdiözese (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Darüber hinaus wirkte das Erzbischöfliche Ordinariat, Ressort Bauwesen und Kunst aktiv an der Erstellung der Gestaltungssatzung mit (vgl. Stadt Freising 2021g: 57). Allerdings wird von der Stadtverwaltung die Kommunikation mit der Kirchenverwaltung aufgrund fehlender Abstimmungsbereitschaft seitens der Erzdiözese bemängelt (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022).

Agenda 21 Freising

Die Lokale Agenda 21 wirkte intensiv an der Innenstadtkonzeption im Rahmen aller Arbeitsgruppen mit. Darüber hinaus war die Lokale Agenda 21 an der Erarbeitung der Leitlinien des ISEK während der Klausurtagung 2010 aktiv beteiligt. (vgl. Stadt Freising 2011c: 16, 19, 22ff.)

Auch in die Umsetzung der Maßnahmen des Innenstadtumbaus ist die Agenda 21 eingebunden. Neben der Teilnahme am Innenstadtbeirat wirken verschiedene Projektgruppen an Maßnahmenlösungen mit. Ein Beispiel hierfür ist die Mitwirkung der Agenda 21-Projektgruppen „Menschen mit Behinderungen“ sowie „Seniorinnen und Senioren“ an der Auswahl und Gestaltung des Bodenbelags der Straßenraumgestaltungen (vgl. Stadt Freising 2020a).

Gewerbeverband Freising

Der Gewerbeverband Bayern e. V. mit dem Ortsverband Freising vertritt branchenübergreifend die Interessen der mittelständischen Unternehmen und Selbstständigen, vernetzt diese und

fördert Neugründungen (vgl. BDS o. J.). Der Ortsverband war durch einen Vertreter in der ISEK Lenkungsgruppe sowie die drei AGs „Neugestaltung Hauptstraße“, „Bus“ und „Vorbereitung Innenstadtmanagement“ intensiv in die Konzeption eingebunden (vgl. Stadt Freising 2011c: 16, 22ff.).

EFI e. V.

Der Marketingverein EFI e. V. (Einkaufszentrum Freisinger Innenstadt) ist ein Zusammenschluss aus Geschäftsinhaber:innen zur Interessenvertretung, Organisation von Veranstaltungen und Werbemaßnahmen zur Belebung der Innenstadt (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Genauso wie der Gewerbeverband war der Verein Teil der ISEK Lenkungsgruppe sowie der drei AGs (vgl. Stadt Freising 2011c: 16, 22ff.). Darüber hinaus war der Verein bis zu seiner Auflösung 2017 Teil des Innenstadtbeirats und Vorreiter der Aktiven City e. V. (vgl. sda 2021).

Aktive City e. V.

Der seit 2014 aktive Verein wurde als Maßnahme des ISEK gegründet und wird unter anderem durch die Städtebauförderung finanziert. Er stellt den City Manager und ist eine wichtige Interessenvertretung der privatwirtschaftlichen Akteur:innen der Innenstadt. Der Verein sieht sich als Schaltgremium und „Korrektiv“ zum Stadtplanungs- und Ordnungsamt, bündelt die Anliegen der Betroffenen und sorgt für deren Beachtung in der Verwaltung. Während der Bauphasen informiert der City Manager die Gewerbetreibenden über den Fortschritt und temporäre Einschränkungen (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 10). Die Stadt Freising ist zu 50 % Partnerin, was dem Verein Handlungsspielräume innerhalb der Verwaltung einräumt. Die Aktive City Freising e. V. ist zur regelmäßigen Stellungnahme der Planungen und Umsetzungen sowie der Teilnahme am Innenstadtbeirat berufen. Zu weiteren Aufgaben gehören die Beratung interessierter Einzelhändler:innen, die Abfederung der Emotionen, Konfliktlösung sowie die Lenkung der Präsentation der Geschäftsflächen. Als Mitglied des Vorstands engagierte sich Max Kirchmaier aus eigener Sicht besonders und übernahm weitere Aufgaben, wie die Planung von Events. Er sieht den Erfolg seiner Tätigkeit insbesondere in seiner Bekanntheit bei den Beteiligten und Betroffenen sowie durch die Umsetzung kreativer, eigener Ideen begründet. Seit der Gründung des Vereins stieg die Anzahl der Mitglieder von 16 auf 120 an. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022)

Streetworkerin

Innerhalb der Innenstadtkonzeption wurde die Streetworkerin Kerstin Barth in die AGs „Neugestaltung Hauptstraße“ und „Bus“ berufen, um die Interessen der Freisinger Jugendlichen zu vertreten (vgl. Stadt Freising 2011c: 11, 23).

Stadtheimatpfleger

In Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege ergänzt der Stadtheimatpfleger die Belange des Denkmalschutzes (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

Stadtarchiv

In der Erstellung des Plans zum städtebaulichen Denkmalschutz sowie als Mitglied des Innens-tatdbearats ist ein:e Vertreter:in des Stadtarchivs in den Prozess der Innenstadt-Neugestaltung eingebunden (vgl. Stadt Freising 2021g: 57f.).

WWA München

Hinsichtlich aller Wasserwirtschaftlichen Belange, insbesondere bei der Umsetzung der Moo-sachöffnung, wird das Wasserwirtschaftsamt München einbezogen (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

8.1.2 Politischer Sektor

Stadtrat

Das Entscheidungsgremium in allen Beschlussfragen ist in Deutschland der Stadtrat und der:die Oberbürgermeister:in. Alle rechtsgültigen Beschlüsse in Bezug auf die Innenstadt-Neugestaltung wurden durch den Stadtrat gefasst, wodurch dieser die oberste Entscheidungsbefugnis innehat. Seit 2020 bis 2026 verteilen sich die 40 Sitze folgendermaßen:

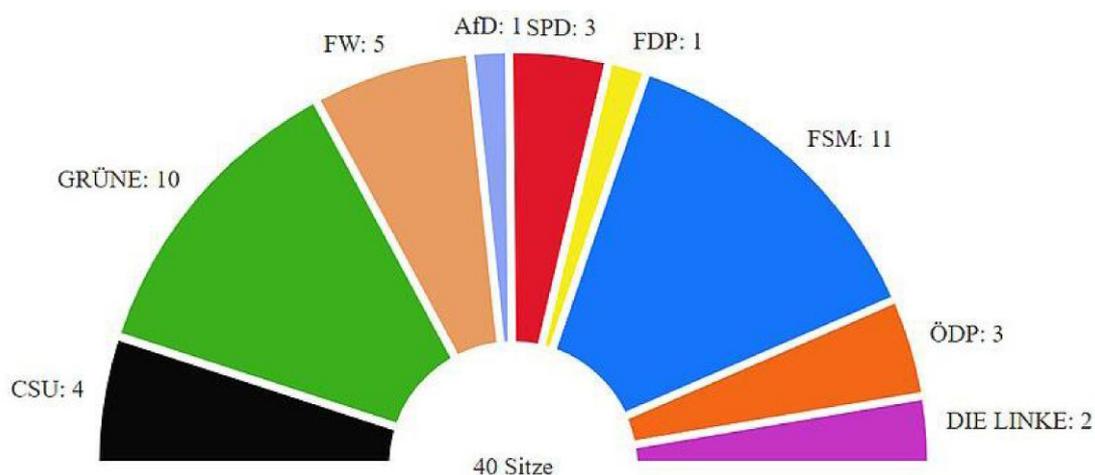


Abb. 40: Zusammensetzung des aktuellen Stadtrats von 2020 - 2026 (Quelle: Stadt Freising 2020c)

An der vorangegangenen Innenstadtkonzeption haben weder die im Jahr 2011 gegründete Partei Freisinger Mitte noch die AfD-Fraktion der Stadt Freising, die 2016 gegründet wurde, mitgewirkt (Freisinger Mitte e. V. 2022, SZ 2016).

Für den Prozess der Innenstadt-Neugestaltung hat die Stadtverwaltung von der Politik viel Rückhalt erfahren, womit auch die Veranschlagung entsprechender Mittel im Haushalt einherging (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Der Freisinger Stadtrat wurde vom Fördergeber im Vergleich zu anderen Gemeinden als engagierter Entscheidungsträger, der geschlossen hinter den verabschiedeten Maßnahmen und Projekten steht, wahrgenommen. Als Querschnittsaufgabe benötigen städtebauliche Entwicklungsprozesse Einigkeit unter den Akteur:innen. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022) Der Stadtrat folgte bei den Beschlussfassungen stets den Empfehlungen des Innen-

stadtbeirats. Die Einigkeit zeigte sich in den Beschlussfassungen zur Innenstadtkonzeption, die immer ohne Gegenstimmen verabschiedet wurden, ohne dass dies Kultur in Freising hat. Dieses Vertrauen kam zustande, weil der Stadtrat sich darauf verlassen konnte, dass alle wesentlichen Akteur:innen im Innenstadtbeirat beteiligt wurden und die dort entstandenen Lösungsvorschläge Sicherheit gegeben haben. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Desweiteren wird der Politik Freisings ein hohes Durchhaltevermögen hinsichtlich der Innenstadt-Neugestaltung nachgesagt. Zusammen mit einem geringen Anteil an Personalwechseln bei den Entscheidungsträger:innen im Vergleich zu anderen Gemeinden haben sich eingespielte Entscheidungsabläufe ergeben. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022) Dahingegen war der Erneuerungsprozess anderer Kommunen, die über ähnliche Rahmenbedingungen wie Freising verfügen, teilweise nicht erfolgreich, weil zwischen den Entscheidungstragenden extreme Uneinigkeit bis hin zu Streit herrschte oder „Fraktionskämpfe“ im Gemeinde- oder Stadtrat geführt wurden. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022)

Oberbürgermeister

Führungsspitze der Stadt Freising ist der Oberbürgermeister. Von 1994 bis April 2012 wurde diese Funktion von Dieter Thalhammer, SPD, ausgeübt (vgl. Fink o. A. 2012). Er war somit auch der Initiator des Innenstadt-Neugestaltungsprozesses der Stadt Freising, an der Umsetzungsphase der Maßnahmen des ISEK jedoch nicht mehr beteiligt.

Sein Nachfolger ist der derzeit amtierende Oberbürgermeister Tobias Eschenbacher, FSM. Dieser hat schon vor seiner Amtszeit die Aufstellung des ISEK als Stadtrat miterlebt. Freisings Führungskultur wird durch das verantwortungsvolle Handeln der Stadtspitze geprägt. Die Konstanz der Bürgermeister, die somit geringe Anzahl von Führungswechseln und die damit einhergehende Kontinuität sind förderlich für den zielführenden Prozess eines so langjährigen Projekts. Neben einem hohen Maß an Empathie ist in der Mentalität der aktuellen Führungsspitze der partizipative Grundgedanke verankert, dass Meinungen der Bürger:innen genauso wie Beratung durch Expert:innen essentiell für ein erfolgreiches Projektergebnis sind. Daraus folgte eine stringente Entscheidungsfällung und Umsetzung sowie Vertrauen von Seiten der Bürger:innenschaft, weshalb der Führungsspitze Freisings eine enorm gute Führungskompetenz zugesprochen wird. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Auch Freisings Stadtverwaltung lobt das Engagement des Oberbürgermeisters (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022).

8.1.3 Privatwirtschaftlicher Sektor

USP Projekte

Das Münchner Unternehmen USP Projekte GmbH gewann 2009 die europaweite Ausschreibung zur Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes inklusive des Projektmanagements. Als Projektleitung des Planenden-Teams auf Auftragnehmerseite leiteten sie die Moderation sowie den Beteiligungsprozess des ISEK, übernahmen den immobilienökonomischen Schwerpunkt und er-

stellten gemeinsam mit BBP, INGEVOST und CIMA das Konzept (s. Abb. 41). Seit 2013 leitet die Geschäftsführerin den Innenstadtbeirat. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

BBP

Das Stadt- und Landschaftsplanungsbüro Bachtler, Böhme und Partner - BBP Part GmbH aus Kaiserslautern übernahm innerhalb der ISEK-Erstellung den Fachbereich der Stadt- und Landschaftsplanung (vgl. Stadt Freising 2011c: 11).

INGEVOST

Die Verkehrsplanung im Rahmen des ISEK bearbeitete das Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST (vgl. Stadt Freising 2011c: 11).

CIMA

Den Bereich der Handelsentwicklung und des Stadtmarketings verantwortete die Münchner CIMA Beratung + Management GmbH im Rahmen des ISEK (vgl. Stadt Freising 2011c: 11). Darüber hinaus beauftragte die Stadt Freising das Unternehmen im Anschluss 2012 damit, als eine Maßnahme des Konzepts das Innenstadtmanagement aufzusetzen (s. Abb. 41). Dieses wurde anschließend mit der Gründung des Vereins Aktive City Freising e. V. in die Selbstständigkeit überführt. (vgl. CIMA o. J.)

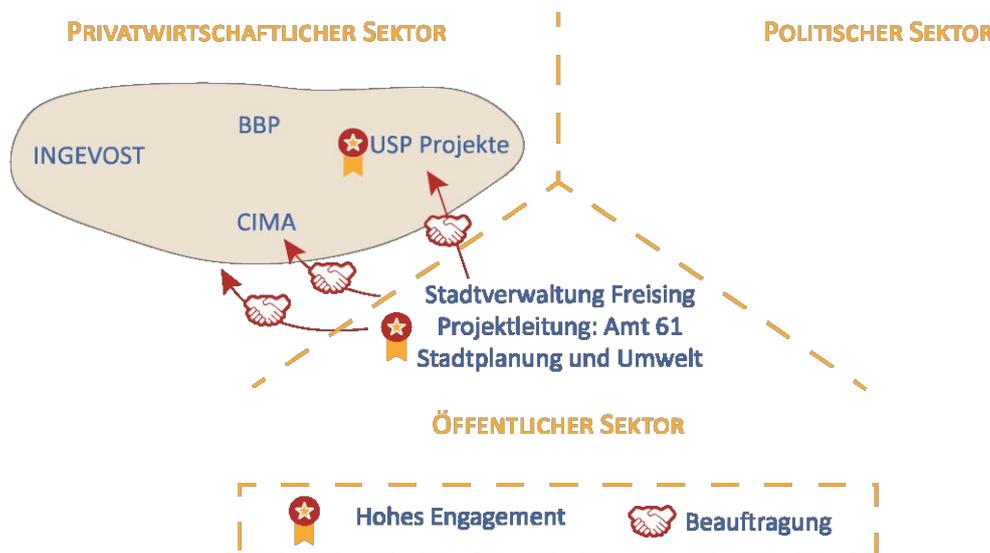


Abb. 41: Akteur:innen der ISEK Planung inklusive Interaktionen (Eigene Darstellung)

Vertreter:innen lokaler Banken

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses des ISEK waren zwei Vertreter:innen lokal ansässiger Banken, dem Bankhaus Sperrer und der Sparkasse Freising, Teil der AG „Vorbereitung Innenstadtmanagement“. In vier Sitzungen trugen sie zur inhaltlichen und organisatorischen Vorbereitung von Projekten in privat-öffentlicher Kooperation des zukünftigen Innenstadtmanagements bei. (vgl. Stadt Freising 2011c: 24)

Vertreter der Ärztegemeinschaft

Auch ein Vertreter der Freisinger Ärztegemeinschaft wurde im Rahmen des ISEK in den vier Sitzungen der AG „Vorbereitung Innenstadtmanagement“ sowie in der Sitzung der AG „Bus“ zur Klärung der verkehrlichen Rahmenbedingungen des ÖV in der Innenstadt beteiligt (vgl. Stadt Freising 2011c: 23f.).

Vertreter der Gastronomie

In der AG „Vorbereitung Innenstadtmanagement“ der Innenstadtkonzeption war auch ein Gastronom, der spätere Bürgermeister Tobias Eschenbacher, vertreten. Zusätzlich dazu nahm er auch an den beiden Sitzungen der AG „Neugestaltung Hauptstraße“ zur Erarbeitung von Rahmenbedingungen eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts für die Hauptstraße teil. (vgl. Stadt Freising 2011c: 22, 24)

Eventveranstalter

Mitglied der AG „Neugestaltung Hauptstraße“ der Beteiligung des ISEK war auch ein lokaler Eventveranstalter (vgl. Stadt Freising 2011c: 24).

ST raum a

Als Generalplaner für die Umsetzung der Planungen zur Neugestaltung der Innenstadt Freising inklusive der Bauleitung hat die Projektleitung innerhalb der Stadtverwaltung ST raum a. Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH beauftragt (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

Steinbacher Consult

Die Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Steinbacher-Consult führt die Verkehrsplanungen sowie die ingenieurtechnischen Baumaßnahmen im Wasserbau an der Moosachöffnung im Auftrag des Generalplaners durch und stellt die neu gestalteten Straßenabschnitte der Freisinger Innenstadt fertig (vgl. Steinbacher-Consult 2016). Zusätzlich dazu beauftragte die Stadtverwaltung Steinbacher Consult separat für die Spartenkoordination im Zuge der Baumaßnahmen und die Tragwerksplanung der Moosach (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

Fisel und König

Für die Naturschutzbelange wurde die auf Umweltplanung und -gutachten spezialisierte Fisel und König GbR vom Generalplaner der Straßenraumgestaltung in Auftrag genommen (ebd.).

3lpi Lichtplaner + beratende Ingenieure

Für die Umsetzung der Lichtplanung innerhalb des Sanierungsgebiets von 2016 - 2025 wurde die Partnergesellschaft mbB 3lpi Lichtplaner + beratende Ingenieure aus München von der Stadt beauftragt (vgl. Seidt et al. 2016).

KPT Architekten Freising

Die Kirchmann Patzek Thalmair Architekten Ingenieure PartGmbH wurde von der Stadt Freising mit der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen für die Belange des Brandschutzes beauftragt (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

Burgetsmeier

Bernd Burgetsmeier war der von der Stadt Freising beauftragte Pflastergutachter in Bezug auf die Auswahl der Bodenbeläge (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

transver

Das 2015 beschlossene Verkehrskonzept der Freisinger Innenstadt erstellte die transvers GmbH im Auftrag der Stadtverwaltung. (vgl. Stadt Freising 2015c).

Schötz

Die Johann Schötz GmbH ist für die Umsetzung der Verkehrsführung, -sicherung, -beratung und Markierung zuständig (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

urbanwerk

Ab 2018 hat die Stadt Freising ein Baustellenmarketing eingerichtet, womit unter Federführung des Stadtplanungsamtes die urbanwerk GmbH beauftragt wurde (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5, 11).

Filous

Für die Beweissicherung im Rahmen der Neugestaltung der Hauptstraße sowie einen Spundwandversuch der Baugrube wurde Dipl.-Ing. R.C. Filous beauftragt (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

Hoock

Für die Gewährleistung des Lärmschutzes im Zuge der Baumaßnahmen ist die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB - Beratende Ingenieure zuständig (vgl. Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt 2019: 5).

Medien

Verschiedene Berichterstatter, wie der Fink oder die Süddeutsche Zeitung, begleiteten den Prozess der Innenstadt-Neugestaltung durchgehend medial. Das Magazin Architektur Aktuell war darüber hinaus innerhalb der AG „Neugestaltung der Hauptstraße“ in den Beteiligungsprozess des ISEK eingebunden (vgl. Stadt Freising 2011c: 22).

8.1.4 Zivilgesellschaftlicher Sektor

Neben den entscheidenden und durchführenden Organen ist auch die Zivilgesellschaft eine wesentliche Akteurin im partizipativen Prozess der Innenstadt-Neugestaltung. Diese lässt sich unterteilen in die unmittelbar betroffenen Anrainer:innen und Grundstücksbesitzer:innen auf der einen sowie sonstige Nutzer:innen der Innenstadt, wie z. B. Besucher:innen und Verkehrsteilnehmende, auf der anderen Seite.

Zu diesen zahlreichen Menschen und Bevölkerungsgruppen, welche die Freisinger Innenstadt beleben, gehören beispielsweise Studierende des Campus Weihenstephan, die insbesondere in die Konzeption miteinbezogen wurden (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Darüber hinaus haben weitere Bevölkerungsgruppen, wie Schüler:innen der St. Korbinian Grundschule oder behinderte Menschen, aktive Rollen in der Beteiligung eingenommen.

8.2 Interaktion der Akteur:innen

Nachstehend werden die Interaktionen innerhalb der sektorenübergreifenden Gremien aus dem politischen, privatwirtschaftlichen und dem öffentlich-behördlichen Sektor sowie mit der Zivilgesellschaft beschrieben.

Insgesamt wird die Innenstadt-Neugestaltung als dynamischer Prozess dargestellt, an dem alle Beteiligten aktiv mitgewirkt haben (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Aus Sicht des Stadtplanungsamts zeichnet sich der Prozess durch sein iteratives Vorgehen sowie die Flexibilität in den Detailplanungen und die Möglichkeit zur Nachsteuerung aus (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022).

8.2.1 Interaktion im Projektteam

Im Prozess der Neugestaltung der Innenstadt existieren verschiedene Planungsrunden. Im Folgenden werden die Interaktionen der an den verschiedenen Projektteams beteiligten Akteur:innen beschrieben. Neben der Entscheidungskultur, die sich daraus ableiten lässt, wurden die Interaktionen insbesondere nach Konflikten oder guter Zusammenarbeit analysiert.

Zur Besprechung der Maßnahmen und Abwicklung innerhalb der Städtebauförderungsprogramme wird alle drei Monate ein Jour Fixe zwischen der Stadtverwaltung und der ROB abgehalten. Eine höhere Anzahl an Absprachen im Laufe der Jahre wäre jedoch sinnvoll gewesen. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022)

ISEK Lenkungsgruppe

Während der Erstellung des ISEK wurde eine Lenkungsgruppe aufgestellt, um gemeinsam wesentliche Entscheidungen zur Aufstellung des Konzepts zu fällen. Darüber hinaus bereitete die Lenkungsgruppe die Beschlussvorlage für den Stadtrat vor. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Die interdisziplinär aufgestellte Lenkungsgruppe setzte sich aus 25 Mitgliedern zusammen, bestehend aus je einer politischen Vertreter:in der lokalen Fraktionen, dem EFI, der Agenda 21, dem Architektur- und

Kunstverein sowie Vertreter:innen der Diözese, der Bürger:innenschaft, der ansässigen Banken, der Wirtschaft und des Einzelhandels, der Stadtwerke genauso wie den beauftragten Planenden und der Stadtverwaltung (s. Abb. 42) (vgl. Stadt Freising 2011c: 16). Dieses Konsortium wuchs im Laufe der Konzepterstellung zu einer eingespielten Gruppe zusammen, die fachlich begleitete und inhaltlich viel mitgestaltete. Die Anwesenheit der wesentlichen Akteur:innen der Innenstadt erleichterte den Abstimmungsprozesse enorm. Die Herangehensweise an die Neugestaltung der Innenstadt zeichnet sich durch eine hohe Planungskultur sowie sehr gut vorbereitete Schritte ,insbesondere bei der Konzepterstellung, aus (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022). Die Mitglieder entwickelten sich zu Botschafter:innen des Projektes. Als Folge dieser gelungenen Zusammenarbeit wurde von den Mitgliedern der Wunsch geäußert, dass diese Zusammensetzung auch nach der Konzepterstellung als Begleitgremium der Umsetzung bestehen bleibt. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Aufgrund der fachkundigen, stringenten und diplomatischen externen Steuerung durch USP Projekte konnte eine Umsetzung der Maßnahmen des ISEK im Anschluss zügig stattfinden (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022).

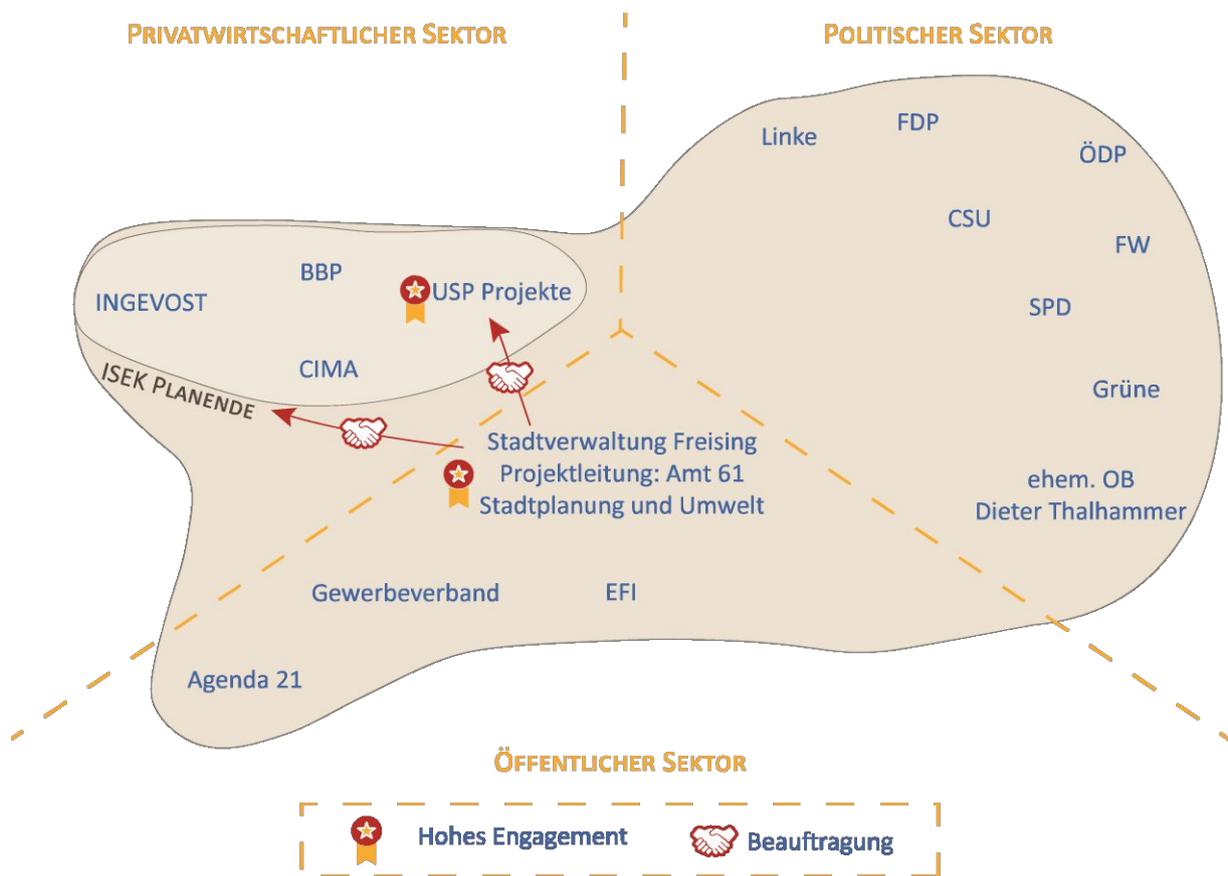


Abb. 42: Akteur:innen der ISEK Lenkungsgruppe inklusive Interaktionen (Eigene Darstellung)

Innenstadtbeirat

Als Maßnahme des ISEK wurde die Lenkungsgruppe des ISEK nach der Konzeption in Form des Innenstadtbeirats weitergeführt (s. Abb. 44). Teilweise begleiten dieselben Personen, die bereits innerhalb der Lenkungsgruppe am Konzept mitgewirkt haben, dessen Umsetzung im Innenstadtbeirat.

Durch diese inter-institutionelle Besetzung wurde ein gutes Gespür für die Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung geschaffen. Innerhalb regelmäßiger Sitzungen mit Workshop-Charakter zur gemeinsamen Lösungsfindung entstand durch konstruktive Diskussionen eine anschließende Einigkeit im Vorgehen. Die Ergebnisse wurden im Anschluss daran als Empfehlung an den Stadtrat als Entscheidungsgremium weitergetragen. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Dieser folgte stets den Empfehlungen. Dadurch war das Engagement der Mitglieder ausgesprochen hoch. Anzurechnen ist dieser Erfolg darüber hinaus auch der intelligenten Leitung und Moderation des Innenstadtbeirats. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Oberbürgermeister Tobias Eschenbacher hat schon vor seiner Amtszeit den Prozess als Stadtrat miterlebt und den Wert des Innenstadtbeirats als Gremium erkannt (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022).

Das Vorgehen hat sich seit der Gründung des Beirats institutionalisiert (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Im Laufe der Jahre wurden die im ISEK beschlossenen Maßnahmen und Ziele mit den aktuellen Erfordernissen abgeglichen. Dabei zeigte sich die Robustheit des Konzeptes, welches jedoch auch flexibel hinsichtlich neuer Umsetzungsvorschläge ist. Eine erste Veränderung einer vorgeschlagenen Maßnahme ist die Erweiterung der geplanten Fußgängerzone, statt der Begegnungszone im mittleren Bauabschnitt der Hauptstraße. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Grundsätzlich nennt die ROB eine durchgehende personelle Besetzung als positiven Einflussfaktor auf einen städtebaulichen Neugestaltungsprozess. Der Wechsel von engagierten Personen, wie des Stadtoberhauptes oder des:der Stadtbaumeister:in, aber auch auf Seiten der Betreuung durch die ROB, wirkt sich negativ auf den Prozess aus und führt teilweise zu Brüchen oder Stocken in der Umsetzung (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022). Auch aus Sicht der Stadtverwaltung ist es für einen Umbauprozess sinnvoll, Personalwechsel zu vermeiden (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Dieser Umstand hatte jedoch einen Konflikt zwischen dem Innenstadtbeirat und der Stadtverwaltung zur Folge. Mit Änderung der Verwaltungsbesetzung seit der letzten Wahl änderte sich auch die Aufgabe des Innenstadtbeirats. Teilweise wird eine politische Instrumentalisierung des Innenstadtbeirats wahrgenommen durch die Änderung der Fraktionsanteile und Stimmen. Außerdem wurde das Mitspracherecht des Innenstadtbeirats an den Entscheidungen reguliert und in eine Teilhabe ohne Mitgestaltung umgewandelt. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022) Im Gegensatz zu Stadtspitze und Stadtrat ist das ursprüngliche Vorgehen von der Stadtverwaltung nicht erwünscht. Statt als beratendes Gremium fungieren zu können, werden dem Innenstadtbeirat Themen oftmals erst nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vorgestellt. Die Folgen waren der Rückzug einzelner Mitglieder und der Verlust der ursprünglichen Motivation, weil die Mitgestaltungsmöglichkeiten beschnitten wurden. Der Hintergrund könnte sein, dass die neuen Verwaltungsangestellten die

Erfahrungen von der Sinnhaftigkeit des Innenstadtbeirats nicht miterlebt haben und deswegen dessen Macht und Mitspracherechte einschränken wollten. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Dieser seit Jahren bestehende und ungelöste Konflikt wurde auch in einer Sitzung des Innenstadtbeirats thematisiert. Der Wunsch, die alte Rolle wiederherzustellen, wurde geäußert, jedoch war die Rückmeldung der Stadt, dass für die Abstimmungen keine zeitlichen Ressourcen zur Verfügung ständen und die Anzahl der Abstimmungsgremien verringert werden musste. Aus Sicht der Leiterin des Innenstadtbeirats wird dadurch auf das Potential verzichtet, Beschlüsse und weitere Entscheidungsfragen durch die Vorarbeit des Gremiums besonders robust zu fällen zu können. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Eine angespannte Beziehung lässt sich zwischen der Stadtverwaltung und der Erzdiözese München-Freising auf dem Domberg, welche auch im Innenstadtbeirat vertreten sind, erkennen. Als katholische Gemeinde wird das Verhältnis der Bevölkerung gegenüber der Diözese als ehrfürchtig beschrieben. Es wurde eine gewisse Erhabenheit der Kirchenvertreter:innen auf dem Domberg wahrgenommen. Die Beteiligung eines Kirchenvertreters innerhalb des ISEK wurde aus diesen

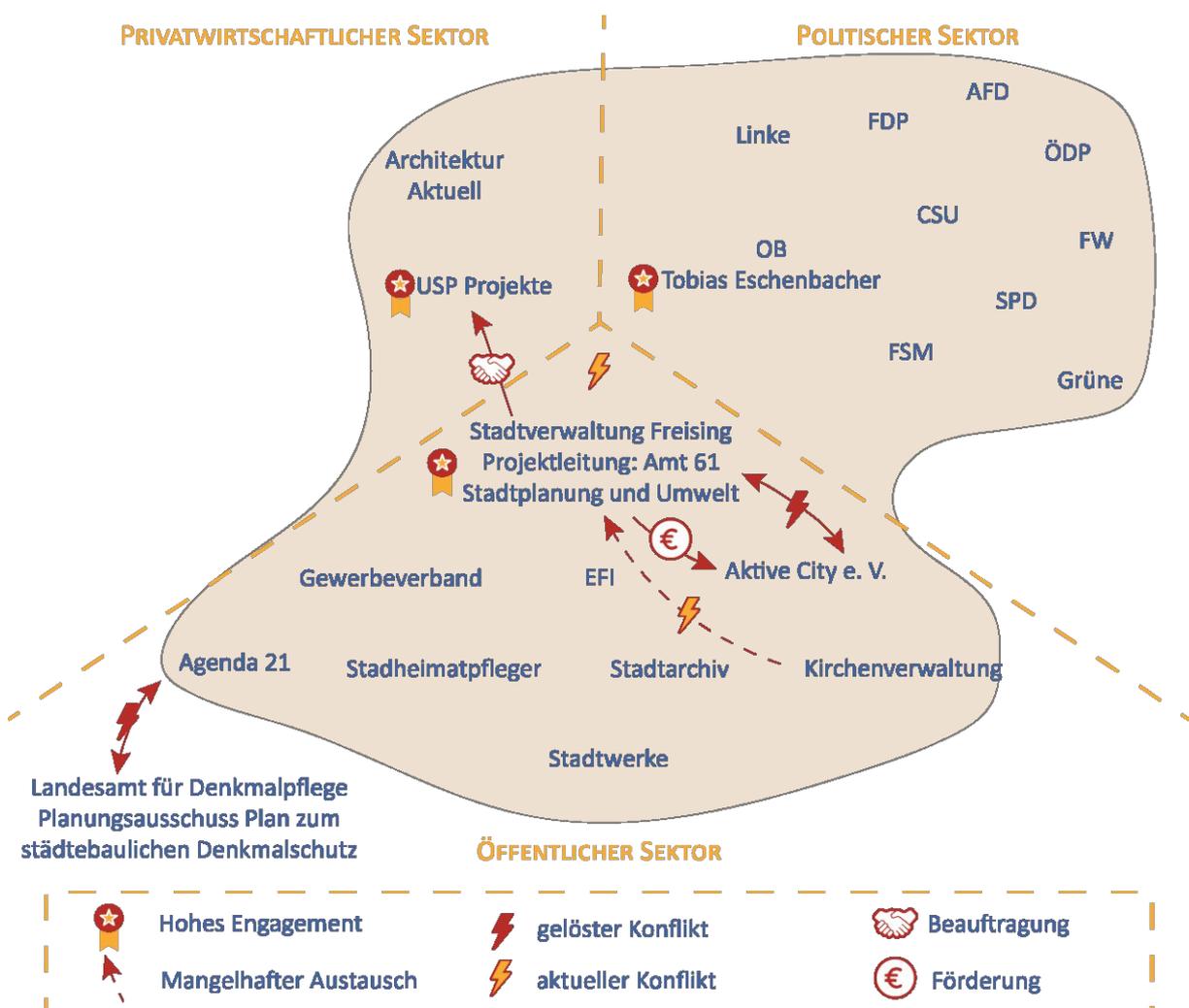


Abb. 44: Akteur:innen des Innenstadtbeirats inklusive Interaktionen (Eigene Darstellung)

Gründen als Geste empfunden und bildete eine Grundlage für eine gute Annäherung. Die Steuerung durch das externe Planungsteam erlaubte somit eine neutrale Beteiligung ohne historische Befindlichkeiten zwischen Akteur:innen der Stadt. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Doch auch trotz der anschließenden Teilnahme der Diözese am Innenstadtbeirat wird die Kommunikation als mangelhaft beschrieben. Es fehlt der Beziehung zwischen der Stadtverwaltung und der Kirchengemeinschaft des Dombergs an Abstimmungen, gemeinsamen Planungen und auch an verbindender Identität. Dies äußert sich beispielsweise darin, dass ausgehend von der Diözese hinsichtlich die Stadt betreffende Projekte, wie zur Gestaltung des Dombergs und angrenzender Straßenräume oder dem bevorstehenden Korbiniansjubiläum 2024, keine Abstimmungen stattfinden. Von Seiten der Stadtverwaltung besteht großes Interesse an einer engeren Zusammenarbeit, jedoch verhindert die Diözese dies. (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022) Die Interaktion zwischen diesen Akteur:innen ist somit angespannt und von Passivität geprägt. Da der Domberg einen wesentlichen Teil der Innenstadt und der Identität der Stadtbevölkerung Freisings ausmacht, wird durch die mangelhafte Zusammenarbeit Potential für die Planung der Innenstadt-Neugestaltung nicht ausgeschöpft.

Weitere kleinere Konflikte ergaben sich zwischen den Mitgliedern des Innenstadtbeirats aufgrund personeller Unstimmigkeiten. Höfliche Umgangsformen und persönliche Sympathien erleichtern intensive Abstimmungsprozesse. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022)

Zwischen den Belangen des Innenstadtbeirats und der externen Lenkungsgruppe zur Erstellung des Plans zum städtebaulichen Denkmalschutz ergaben sich weitere Ambivalenzen. Oftmals stehen die Belange des Denkmalschutzes gegen die aktuellen Anforderungen an die Funktionsfähigkeit der Innenstadt. Teilweise werden die Belange des Denkmalschutzes als Abwägungsprämisse in Entscheidungsprozessen in der heutigen Zeit mit den Funktionsanforderungen an Innenstädte als nicht praktikabel empfunden. Der Sinn der Entwicklung einer Innenstadt wird neben ihrer Gestaltung auch in der Aufrechterhaltung von zentralen Funktionen gesehen. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Die Folge davon waren jahrelange Verhandlungen um die konkreten Gestaltungsrichtlinien, wie beispielsweise die Dachgauben oder Photovoltaik auf den Dächern (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Aufgrund des Detailreichtums innerhalb des Ensembles gestaltete sich der Verhandlungsprozess schwierig. Mithilfe von konstruktiven Diskussionen und der Moderation dieser entstand jedoch eine robuste Entscheidungsgrundlage.

Gegen die Gestaltungssatzung richtet sich jedoch der Vorwurf, überreglementiert zu sein und wenig Flexibilität bei der Erfüllung der Gestaltungsvorgaben zuzulassen. Dies hat einen hohen Aufwand für die Baugenehmigungsbehörde zur Folge. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

8.2.2 Interaktionen mit der Bevölkerung

Wesentlich bei der Interaktion mit der zivilgesellschaftlichen Bevölkerung ist die Art der Beteiligung. Unter Bürger:innenbeteiligung versteht sich die Möglichkeit aller betroffenen oder interessierten Bürger:innen ihre Belange und Anliegen bei öffentlichen Vorhaben einzubringen, um

die Entscheidungsprozesse zu beeinflussen (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) 2012: 10).

Nach Einschätzungen der ISEK Projektleitung hat die Bedeutung von Beteiligung bei der Aufstellung von städtebaulichen Konzepten im Laufe der Jahre zugenommen. Bei der Konzeptentwicklung waren ursprünglich keine informellen Beteiligungsformate vorgeschrieben. Zu Beginn wurde sich an die formalen gesetzlichen Vorgaben gehalten, welche nach und nach durch weitere Beteiligungsveranstaltungen ergänzt wurden. Grundsätzlich wird Beteiligung immer noch nicht von den Kommunen in ihrer Bedeutung erkannt und aus diesem Grund nur begrenzte finanzielle Mittel dafür zur Verfügung gestellt. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Als ersten Schritt des ISEK wurde durch das Planungsteam eine Projektumfeldanalyse durchgeführt, um wesentliche Akteur:innen zu identifizieren. Die Neugestaltung von Innenstädten betrifft das „Herz der Stadt“, welches stark mit der Identität der Bevölkerung zusammenhängt. Aus diesem Grund sollten Beteiligungsformate nicht nur auf betroffene Anlieger:innen begrenzt werden. Die Stadtverwaltung folgte dieser Empfehlung der ISEK Projektleitung für die Erstellung des Konzepts. Daraufhin wurden aus der Überzeugung heraus, so ein gelungenes, von der Bevölkerung mitgetragenes Konzept zu erarbeiten, Beteiligungsformate über die Leistungsbeschreibung der Stadt hinaus durchgeführt (s. Tab. 7). (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Die Beteiligungskultur während der Innenstadtkonzeption, insbesondere die Einbindungsmöglichkeiten für die Zivilgesellschaft innerhalb der Stammtische, wurde als ausgesprochen gut wahrgenommen (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Trotzdem lässt sich sagen, dass keine Vorreiterrolle in der Beteiligung eingenommen wurde und teilweise schwer zu erreichende Bevölkerungsgruppen, wie sozial Schwache, vernachlässigt wurden (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022, Sonja Rube, 05.07.2022).

Nach Abschluss veränderten sich die Beteiligungsveranstaltungen dahingehend, dass diese vermehrt durch das Stadtplanungsamt in Eigenregie durchgeführt wurden (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Die analogen Beteiligungsverfahren, wie Meinungsumfragen oder Telefonanrufe, wurden mit der Amtszeit des neuen Oberbürgermeisters zusehends durch digitale ergänzt oder ersetzt. Dieser sah ungenutztes Potential in den Sozialen Medien – darunter die Bewerbung der Umbaumaßnahmen z. B. durch eine moderierte Facebook-Seite, die Website der Innenstadtgestaltung mit aktuellen Informationen, wie relevanten Plänen, Konzepten, Ansprechpartner:innen und Publikationen. Diese Herangehensweise hat sich sehr bewährt. Insbesondere die Facebook-Seite diente als wichtige Möglichkeit, Kommentare zur Zukunftsvision abzugeben sowie auf Missstände hinzuweisen und war somit wichtiger Input für das Planungsteam. Daneben wurden weiterhin Bürger:innenbeteiligungsveranstaltungen mit Workshop-Charakter und Mitsprachemöglichkeit durchgeführt. (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022) Auch ein Workshop mit Schüler:innen der St.

Tab. 7: Beteiligungsformate innerhalb der ISEK Erstellung 2009 - 2011 (Eigene Darstellung)

Beteiligungsformat	Zielgruppe	Anzahl
Lenkungsgruppensitzung	Lenkungsgruppe	6
Vier-Augen-Gespräch	Oberbürgermeister	4
Arbeitsgruppe „Neugestaltung Hauptstraße“	Wesentliche Stakeholder	2
Arbeitsgruppe „Bus“	Wesentliche Stakeholder	2
Arbeitsgruppe „Vorbereitung Innenstadtmanagement“	Wesentliche Stakeholder	4
Klausurtagung	Lenkungsgruppe, Stadtrat	1
Teamworkshop	ISEK Planende	
Administrationsbesprechung	Stadtverwaltung Freising, ISEK Planende	
Förmliche Beteiligungsveranstaltung	Betroffene	1
Bürger:inneninformationsveranstaltung	Interessierte Zivilgesellschaft, Gewerbetreibende, Betroffene	2
Bürger:innenversammlung	Interessierte Zivilgesellschaft, Gewerbetreibende, Betroffene	1
Bürger:innenstammtisch	Interessierte Zivilgesellschaft, Gewerbetreibende, Betroffene	4
Einzelgespräch	Expert:innen, Eigentümer:innen und Bürger:innen, Verbände, Passant:innen	40
Workshop	Studierende	2
Presseinformationen	Medien	7
(Quelle: vgl. Stadt Freising 2011c: 17ff., 22-26, 28, 32, 37, 47f., 50f., 54)		

Korbinian Grundschule fand statt, um die Kinder- und Jugendbeteiligung der Innenstadt-Neugestaltung zu intensivieren (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022).

Grundsätzlich herrschte großes Interesse der Bürger:innenschaft am Prozess der Innenstadt-Neugestaltung (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Bei den ersten Veranstaltungen für Anliegende war eine Skepsis der Betroffenen spürbar, die sich durch Misstrauen gegenüber der Planung und dem unbekanntem Verfahren erklären lässt (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022). Im Laufe der Zeit fanden immer weniger Beteiligungen statt. Dies könnte mit einem gestiegenen Vertrauen in die Entscheidungsträger:innen oder einer gewissen Sättigung an Informationen zusammenhängen. Bei der Stadtbaumeisterin entstand der Eindruck, dass sich über die Jahre ein gewisses Vertrauen in die Stadtverwaltung gebildet hat (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Darin kann jedoch auch eine tendenziell sinkende Bereitschaft der Bevölkerung, sich zu informieren, gesehen werden. Daraus ergibt sich die Erkenntnis, dass es mit der Zeit schwieriger wird, die Menschen zu informieren. Die Vernachlässigung von schwer zu beteiligenden Bevölkerungsgruppen weitet sich dadurch aus. (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022)



Abb. 45: Meinungsführung gegen die Umgestaltung der Oberen Hauptstraße (USP Projekte, 19.05.2011)

Hinsichtlich der Öffnung der unterirdisch fließenden Moosach in der Oberen Hauptstraße zeichnete sich, ausgehend von der Bevölkerung, ein Konflikt ab, da man skeptisch war in Bezug auf Sicherheitsaspekte. Zusätzlich dazu erhoben sich Gegenstimmen verschiedener Einzelhändler:innen, die auf der schmaleren Seite der Hauptstraße lokalisiert waren und Angst vor einem Frequenzverlust hatten (s. Abb. 45). (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Der Widerstand erreichte seinen Höhepunkt in einem Bürgerbegehren gegen die Moosachöffnung. Der Konflikt wurde durch den positiven Bürgerentscheid für die Moosachöffnung geklärt. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022) Zusätzlich dazu wurde die Gestaltungsplanung so angepasst, dass mehrere Stege über die Moosach führten. Somit entstand eine verträgliche Gestaltung mit punktuellen Öffnungen und vielen Überquerungsmöglichkeiten. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Konfliktgeladen war und ist immer noch das Thema Verkehrsplanung in der Altstadt. Neben dem grundsätzlichen Wunsch der Bevölkerung nach einer Fußgängerzone verfügt Freising jedoch ebenso über eine gute Lobby der Geschäftsleute, die großen Widerstand gegen die Verkehrsberuhigung leisteten (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Innerhalb der Beteiligungsveranstaltungen des ISEK fand eine Behandlung dieses Themas statt, um gemeinsam eine Lösung für die Verkehrsführung zu erarbeiten, ohne dies extern durch Fachplanende vorzuschreiben. Die Projektleitung des ISEK ist überzeugt, dass dies zu einer durchgreifenden Erkenntnis der Betroffenen führte, die nur entsteht, wenn man aktiv an einer Lösungsfindung beteiligt ist und nicht nur überzeugt wird. Extern überzeugen wollen schafft demnach auch mehr Widerstand. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Auch Max Kirchmaier sieht den Erfolg der Verkehrsberuhigung in Form der Begegnungszone in der Beteiligung des ISEK. Durch intensive Gespräche und die Ergebnisse der Verkehrsanalysen wurden die Gegenstimmen minimiert. Diese statistischen Belege, welche die Gründe für die hohe Verkehrsbelastung in der Innenstadt hauptsächlich in Abkürzungs-Fahrten, Parkplatzsuche oder durch Ladenbesitzende und Arbeitende offenlegten, führten zu einem Lerneffekt. (vgl. 29.06.2022)



Abb. 46: Unrechtmäßig abgestellte Fahrzeuge innerhalb der Begegnungszone der Unteren Hauptstraße (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)

Darüber hinaus wurden Diskussionen um den Erhalt der Stellplätze in der Innenstadt, insbesondere in der Hauptstraße, geführt. Hier zeigte sich, dass das unmittelbare Interesse der Betroffenen vordergründig war. Durch die Verlagerung der Diskussionen in die Öffentlichkeit wurde allerdings der Blick auf die Gesamtvorteile der Stellplatzwagnahmen möglich gemacht, wodurch die Diskussionslage positiv beeinflusst wurde. Zusätzlich dazu wurde die Planung neuer Parkhäuser mit mehr Stellplätzen, als in der Innenstadt weggefallen sind, als Kompromiss wahrgenommen. Ein weiterer Wunsch von Seiten der Zivilgesellschaft war, kleine elektrisch betriebene Busse in der Innenstadt einzusetzen. Diesem Anliegen wurde gefolgt. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Seit der Einführung der Begegnungszone sind Verstöße gegen die Verkehrsberuhigung innerhalb der Altstadt an der Tagesordnung (s. Abb. 46). Die Wiederholungstäter:innen lassen sich weder durch Strafmaßnahmen noch durch Dialoge daran hindern, in der Begegnungszone unrechtmäßig zu parken. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022) Max Kirchmaier kritisiert die mangelnde Kontrolle des verkehrsberuhigten Bereichs und sieht darin den wesentlichen Grund für die Verstöße. Außerdem würde das Verkehrsschild ohne zusätzlichen Hinweis auf die fehlende Parkmöglichkeit in der Innenstadt nicht ausreichend vom Befahren und Parken abhalten. Fehlende Lieferzeiten verstärken die Störungen durch parkende Fahrzeuge. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022) Zusätzlich dazu wird dabei die taktile Leitrinne oftmals blockiert, was ein Vorankommen von Personen mit Langstock behindert.

Ein weiterer Konflikt zwischen den unmittelbar Betroffenen ergab sich, als die Straßenausbaubeitragsatzung im Vorfeld der ersten Maßnahmenumsetzungen bekannt wurde. Diese schrieb eine Beteiligung der Anliegenden an den Kosten für die Neugestaltung der Straßenräume vor. Aufgrund der hohen Kosten, insbesondere durch die Moosachöffnung in der Oberen Hauptstra-

ße, gründete sich eine Bürger:inneninitiative. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Auch kam es bei Informationsveranstaltungen mit Anwesenheit der Politik zu Eskalationen. Um die Konfrontation der Politik hinsichtlich ihrer Verantwortung in dieser Thematik zu umgehen, schloss das Stadtplanungsamt politische Vertreter:innen aus den Beteiligungsveranstaltungen aus (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Die Frage der sozialen Gerechtigkeit, welche im Zuge des Konflikts gestellt wurde, löste sich durch den Wegfall der Satzung (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022).

Die wöchentlich voranschreitenden Umbaumaßnahmen im Bauabschnitt der Unteren Hauptstraße führten zu Unsicherheit in der Schulwegführung und fehlender Sicherheit für die Schüler:innen der St. Korbinian Grundschule. Nachdem die Kritik an die Stadtverwaltung herangetragen wurde, fand eine Begehung mit dem Ordnungsamt und dem Innenstadtkoordinator statt, um eine angemessene Lösung zu finden. Anschließend wurde beschlossen, temporäre, gelbe Markierungen für den sicheren Schulweg durch die ausgewiesene Wegeführung je nach Baumaßnahme von Woche zu Woche anzubringen. (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022)

Mit dem Stand von Sommer 2022 wird die Erweiterung der geplanten Fußgängerzone um den Marienplatz geprüft (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Hier zeigt sich wiederum der beständige Widerstand des Einzelhandels gegen die Umwandlung des derzeitigen Shared Space zu einer Fußgängerzone. Aus der autozentrierten Denkweise der Freisinger Landbevölkerung entsteht die Angst der Geschäftstreibenden vor schwindenden Kund:innenzahlen aufgrund des Durchfahrtsverbots (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022).

Je nach Thema war das Mitspracherecht der Bevölkerung an der Umsetzung der Neugestaltungsmaßnahmen unterschiedlich groß. Beispielsweise zeigte sich die Anpassungsfähigkeit der Straßenraumgestaltung, als die ursprünglich installierten Sitzmöglichkeiten in bunten Farben und aus Plastik auf negative Reaktionen stießen. Diese wurden anschließend durch eine einheitliche Farbgebung in naturbelassenem Design ersetzt. (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022)

Geringe Mitsprachebefugnis der Bürger:innenschaft genauso wie des Innenstadtbearats zeigte sich dahingegen in der Diskussion 2017 um das Oktogon des Diözesanmuseums auf dem Domberg, welches grundlegend saniert wird. Der ehemalige Toilettenturm ist gestaltprägend in der Silhouette des Dombergs und Teil der Identität. Im Innenstadtbearat wurden bezüglich der Frage des potentiellen Abrisses leidenschaftliche Diskussionen geführt, welche keinen Einfluss auf die Entscheidungsträger:innen hatten. Schließlich wurde vom Stadtrat und Stadtplanungsamt der Beschluss des Abrisses präsentiert. Darauf folgte ein Aufschrei in der Bürger:innenschaft. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) In der Folge wurde eine Petition zum Erhalt des Oktogons am Freisinger Domberg gegründet. Diese wurde jedoch im Wissenschaftsausschuss des Landtags mit knapper Mehrheit abgelehnt, weshalb die bestehende Planung zur Sanierung des Diözesanmuseums inklusive Abriss des Turms durchgeführt wird (vgl. SZ 2017).

Einen weiteren Konfliktpunkt bei der Umsetzung bildeten die fehlende Barrierefreiheit und das taktile Leitsystem für Sehbehinderte (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022; Barbara Schelle, 06.07.2022). Die häufigen und zu langen Unterbrechungen, das schwierige Auffinden von Nebengassen sowie die oftmals fehlende Tiefe der taktilen Rinne schränken deren Nutzung extrem ein. Um den Konflikt aus dem Weg zu räumen, wurden drei „Runde Tische“ mit wesentlichen Stakeholdern durchgeführt. Schlussendlich wurde beschlossen, das Leitsystem auf der Nordseite der Hauptstraße inklusive Richtungsfeldern für 190.000 Euro nachzufräsen. (vgl. SZ 2022)

Darüber hinaus birgt das Thema Klimaschutz und Grünräume in der Innenstadt seit jeher ein hohes Konfliktpotential im Innenstadt-Neugestaltungsprozess. Die Bürger:innen fordern die Integration von mehr Grünräumen in die neugestalteten Straßenräume (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022). Als das ISEK erstellt wurde, war die Wahrnehmung der Relevanz von Klimaanpassungsmaßnahmen noch nicht so hoch wie heute, jedoch ist in der Stadtplanung diesbezüglich ein Reifeprozess in Gang (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Das Stadtplanungsamt wird hinsichtlich seiner eingeschränkten Sichtweise kritisiert. Ihm wird eine strategische, mangelnde Ansprache der Thematik Grünräume in der historischen Altstadt vorgeworfen. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022) Auch die Leiterin des Innenstadtbeirats bestätigt, dass klimaschutzrechtlich relevante Diskussionen, wie Photovoltaik in der Innenstadt, vom Stadtplanungsamt unterbunden werden. Das Vorbild und die Zielvorstellung wird dabei von der „Steinernen Altstadt“ geprägt, in der die Fassaden durch geringen Baumbestand sichtbar bleiben (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Auch Christian Metzner ist sich des Konflikts bewusst. Die Belange des Denkmalschutzes sollen laut der persönlichen Einschätzung des Experten der ROB Priorität vor Klimaschutz- oder -anpassungsmaßnahmen genießen, da der Anteil der denkmalgeschützten Gebäude in Bayern 2 % beträgt und sie deswegen nicht zusätzlich mit diesen Aufgaben überfrachtet werden sollten. Nicht geschützte Bauten sind gestalterisch weniger empfindlich und teilweise weniger hochwertig als historische Bausubstanz. Durch das Ensemble Altstadt und Domberg sowie die hohe Anzahl an Baudenkmalern in Freisings Innenstadt ist diese Prioritätensetzung besonders sichtbar. Durch die Vielzahl an Besucher:innen in der Altstadt bietet sich somit eine Angriffsfläche für Kritik an der Vernachlässigung von klimarelevanten Gestaltungsmaßnahmen. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022)

Der entstandene Konflikt um die Belange des Denkmalschutzes und die Funktionalität hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung sowie das dazugehörige Umdenken hängen an einzelnen Personen innerhalb der Verwaltungsorgane. Rube empfiehlt aus diesem Grund eine Abwägungsprämisse im Baugesetzbuch zugunsten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. (vgl. 05.07.2022)

Mit dem intensiven Bauprozess der Innenstadt-Neugestaltung gingen vereinzelt Konflikte einher. Zum einen ließ sich ein gewisser Unmut in der Bevölkerung über das jahrelange Bauvorhaben in der Hauptstraße und den Nebenstraßen feststellen, welches jedoch auch mit einer Komplettanierung der Sparten und dem Ausbau des Fernwärmenetzes in der Altstadt verknüpft wurde



Abb. 47: Beengte Verhältnisse für die Freischankflächen, Gehbereiche und Radabstellflächen im Bereich der Baumaßnahmen Obere Hauptstraße (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)

(vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Es gingen Beschwerden über die stete Lärmbelästigung sowie die Verkleinerung der Freischankflächen ein (vgl. Abb. 47). Zusätzlich dazu ergaben sich Schäden an alten Häusern durch die massiven Bauarbeiten, wodurch Versicherungsfälle ausgelöst wurden. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022) Insgesamt lässt sich beobachten, dass die Innenstadt trotz der langjährigen Baustellentätigkeiten sehr belebt ist, unter anderem weil die Bevölkerung den Baufortschritt beobachten möchte. Dies deutet auf eine hohe Identifikation, eine enge Bindung mit dem Ort und Begeisterung für das Projekt hin (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Wie für viele Städte und ihre Bewohner:innen brachte die Covid-19 Pandemie einige Herausforderungen für den städtebaulichen Entwicklungsprozess der Innenstadt Freisings mit sich. Laut dem Fördergeber hatte die Pandemie unterschiedliche Effekte in unterschiedlichen Kommunen. Einige Gemeinden haben aus Sorge und aufgrund benötigter Kapazitäten in anderen Bereichen ihre Anträge bei der Städtebauförderung zurückgezogen. Dies bot für Freising den Vorteil, dass mehr Finanzmittel ausgeschöpft werden konnten. Ferner sorgten personelle Engpässe und die Umstellung auf digitale Arbeitsmodelle in der Verwaltung für Verzögerungen in den städtebaulichen Entwicklungsprozessen. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022)

Auch innerhalb der Innenstadt ist die Pandemie an Freising nicht spurlos vorübergezogen. Im Verhältnis zu anderen Städten haben die Geschäftstreibenden jedoch eine hohe Unterstützung durch die Bevölkerung erfahren. Zusätzlich dazu wurden Sondersitzungen des Innenstadtbeirats mit den Einzelhändler:innen und Akteur:innen der Innenstadt, wie z.B. Ärzt:innen abgehalten. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Die Auswirkungen der außerordentlichen Belastung zeigten sich jedoch im Wegfall großer Gastronomieunternehmen und in enormen Personalproblemen im Dienstleistungsbereich (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Die Stimmung der Geschäftstreibenden umfasste eine Bandbreite von Existenzängsten über extremen Missmut bis zu Optimismus hinsichtlich des

Zusammenhalts (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022). Allerdings kamen den Baumaßnahmen die durch den Lockdown bedingten Geschäftsschließungen entgegen (vgl. ebd., Barbara Schelle, 06.07.2022). Des Weiteren zeigte sich, dass die vor der Pandemie beschlossenen Leitlinien des ISEK auch den aktuellen Herausforderungen in pandemischen Zeiten gerecht werden (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022).

Das Stadtplanungsamt sieht es als Erfolgsfaktor innerhalb des langfristigen Prozesses, die Ängste des Einzelhandels ernst genommen zu haben und darauf einzugehen. Mit der Bereitschaft, zuzuhören und Unterstützung zu leisten, wurde ein wesentlicher Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg der Innenstadt geleistet. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022)

Kapitelfazit

Das Akteur:innenmapping zeigt, dass die Steuerung der Innenstadt-Neugestaltung Freisings komplex und mehrstufig abläuft. Die erste Forschungsfrage kann somit in Kombination mit den Ergebnissen aus Kapitel 7 abschließend geklärt werden.

Nebenstehende Abbildung verdeutlicht die Beteiligung der verschiedenen Akteur:innen innerhalb der Projektphasen und ihre Interaktionen (s. Abb. 48).

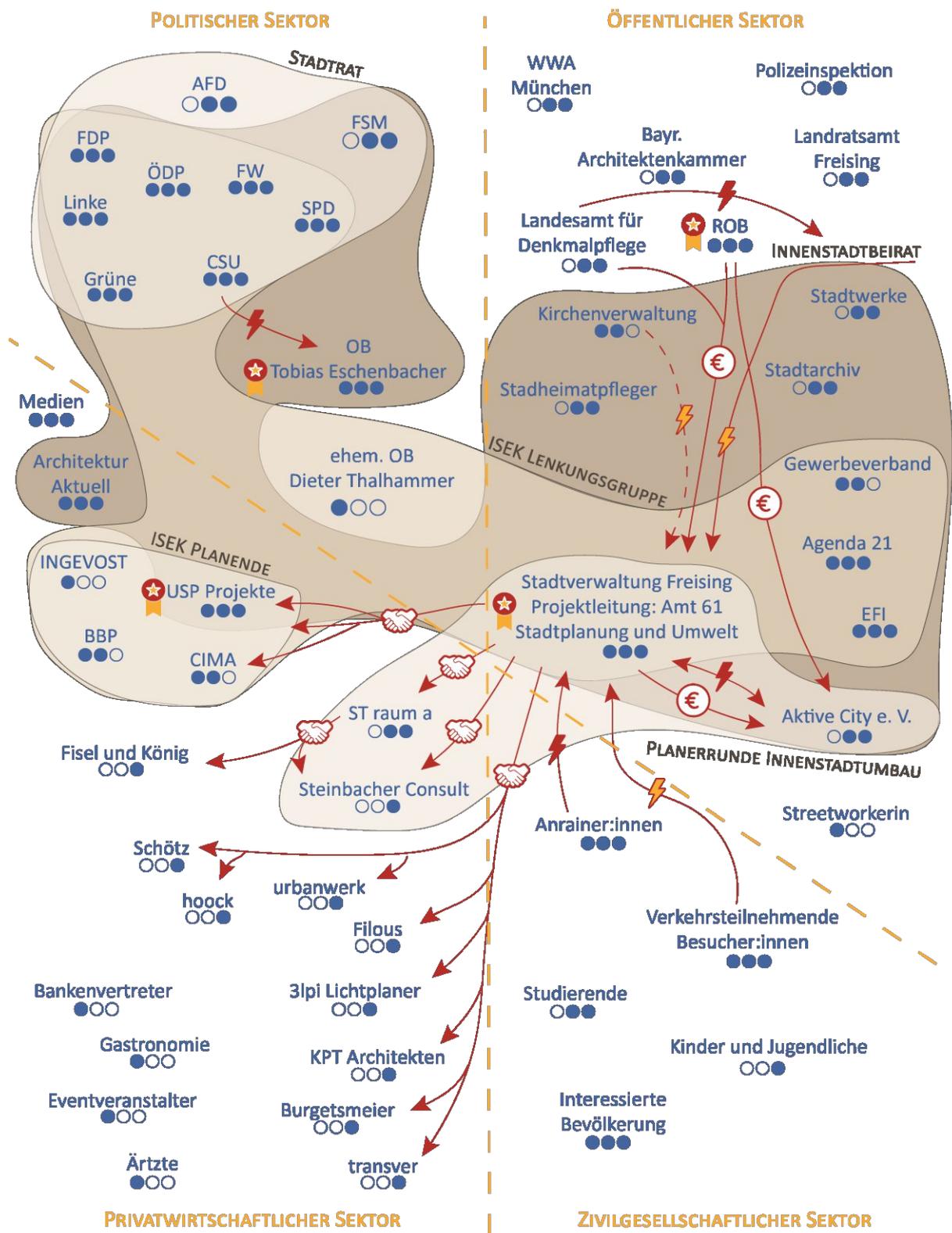
Als Projektleitung steht das Stadtplanungs- und Umweltamt, welches, unterstützt von verschiedenen Gremien und durch Beteiligungsergebnisse gestützt, die Vorarbeit für den Stadtrat als beschließendes Gremium leistet.

Intensive Beteiligung, insbesondere in der Erstellungsphase des ISEK, ebnet den Weg für konsensfähige Entscheidungen. In Bereichen oder bei Entscheidungen, bei denen das Mitspracherecht beratender Gremien oder Betroffener gering ausfiel, zeigte sich eine erhöhte Konflikanfälligkeit. Größte Konfliktpunkte, die eine intensivere Steuerung benötigen, stellen die Verkehrsplanung sowie die Grünplanung einschließlich Klimawandelanpassungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet dar.

Gleichbleibende Zuständige und geringer Personalwechsel fördern eine gute Zusammenarbeit der beteiligten Stellen. Ansonsten kann es zu Umbrüchen im Ablauf oder Entscheidungen kommen. Dies zeigte sich insbesondere in der Rolle des Innenstadtbeirats, der in seinen Aufgaben der Beratung und des Monitorings beschnitten wurde. Langjährige Akteur:innen mit hohem Engagement tragen maßgeblich zu einer gelungenen Steuerung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungsprozesses bei.

Seite 102:

Abb. 48: Zusammenfassende Darstellung der am Prozess der Innenstadt-Neugestaltung beteiligten Akteur:innen und ihrer Interaktionen (Eigene Darstellung)



AKTIVITÄT IN PHASEN DES NEUGESTALTUNGSPROZESSES

- Phase der Erstellung des ISEK 2009 - 2011
- Vorbereitungsphase 2012 - 2016
- Umsetzungsphase bauliche Maßnahmen 2017 - 2022
- ★ Hohes Engagement

Beauftragung (Handshake icon)

Förderung (Euro symbol icon)

gelöster Konflikt (Lightning bolt with star icon)

aktueller Konflikt (Lightning bolt icon)

9. Ergebnisse der räumlichen Analyse und Vergleich der zentralen Funktionen

Aufbauend auf den vorangegangenen Kapiteln zur Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie zum Prozess der Innenstadt-Neugestaltung findet nachfolgend eine vergleichende Analyse des Untersuchungsgebiets hinsichtlich der Gebäudesubstanz, der Gebäudenutzungen, der Grünstruktur sowie des Verkehrs und der Mobilität statt. Dabei werden die im Rahmen dieser Diplomarbeit erhobenen Bestandsdaten mit denen aus dem Jahr 2010 vor den Neugestaltungsmaßnahmen im Zuge der Erstellung des ISEK verglichen. Es gilt hierbei, die direkten und indirekten Ergebnisse für die Stadtgestalt zu erarbeiten. Diese werden in einer quantitativen Analyse mit den Sanierungszielen abgeglichen. Positive wie negative Wirkungen gehen anschließend in die Handlungsempfehlungen ein. Zudem bilden die Ergebnisse dieser räumlichen Analyse den Ausgangspunkt für die anschließende Bewertung der Qualität öffentlichen Raumes.

9.1 Stadtgestalt und Gebäudesubstanz

Dieses Unterkapitel evaluiert, welchen Effekt die Innenstadt-Neugestaltung auf private Flächen seit der Erstellung des ISEK 2011 hat. Bereits 1996 wies Lessat einen Zusammenhang zwischen den eingesetzten Mitteln der Städtebauförderung und privatwirtschaftlichen Investitionen innerhalb der entsprechenden Sanierungsgebiete nach (vgl.: 6). Aktuellere Gutachten ermittelten, dass 1 Euro an städtebaulicher Förderung den Einsatz von 7,10 Euro öffentlicher und privater Investitionen, einschließlich des kommunalen Eigenanteils in einem Fördergebiet, anstößt. Allein bezogen auf die privatwirtschaftlichen Investitionen bewirkt ein Euro der Städtebauförderung die Aufwendung von 4,50 Euro innerhalb eines Fördergebiets. (vgl. BMVBS 2011: 31).

Diese Multiplikatorwirkung konnte auch innerhalb des Untersuchungsgebiets festgestellt werden (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022, Max Kirchmaier, 29.06.2022, Barbara Schelle, 06.07.2022). Es wird geschätzt, dass seit Beginn der Maßnahmenumsetzungen ungefähr 250 Millionen Euro aus nicht-öffentlichem Kapital in die Renovierung und Sanierung von privaten Gebäuden in der Innenstadt freisings geflossen sind (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022).

Ein Grund für diesen gelungenen Effekt kann in dem hohen Identitätsgefühl und der großen Verbundenheit mit der historischen Altstadt gesehen werden. Die breiten Diskussionen in der Beteiligung intensivierten zusätzlich das gemeinschaftliche Verantwortungsgefühl für die Gestaltung der Innenstadt. Dabei hat sich der Gedanke der Stadt als zu erhaltendes „Gesamtkunstwerk“ und eine damit einhergehende Sensibilität für deren Historie etabliert. Die Stadtverwaltung diente hierbei insbesondere als Vorbild und zeigte mit ihren durchweg sensiblen, abgestimmten und durchdachten Maßnahmenumsetzungen, wie der Wahl von langlebigen Baumaterialien oder dem Rahmenplan Licht, ihren Respekt gegenüber der historischen Bedeutung des Ortes. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Aus den ersten gelungenen Umgestaltungsmaßnahmen der Straßenräume entwickelte sich ein gewisser Bürger:innenstolz (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Die Vorstellung Freisings als Best Practice Beispiel der Städtebauförderung führte darüber hinaus zu einer Vorbildfunktion der angrenzenden Eigentümer:innen (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Freising ist ein Best Practice Beispiel, unter anderem aufgrund der Bereitschaft zur kunstvollen Umsetzung der Maßnahmen und zu Investitionen, die in Kunst am Bau in Form von Gestaltungswettbewerben getätigt wurden. Zu nennen ist hier z. B. der Aufzug des Asamgebäudes, welcher in Zukunft als Bühne, Aufzug und Requisit der Stadt genutzt werden wird. Diese kunstvollen Umsetzungen gehen insbesondere auf das persönliche Engagement der Stadtbaumeisterin zurück. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Die mit den ersten Straßenraumgestaltungen einhergegangene sichtbare Optimierung des öffentlichen Raumes führte auch zu einer Wertsteigerung der Immobilien, was wiederum den Schneeballeffekt der privatwirtschaftlichen Investitionen vorantrieb. Zusammen mit der Sanierungsberatung, die im Anschluss an die Gestaltungssatzung eingeführt wurde (s. Kap. 5.5.1), bildet das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung kleiner privater Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet eine wichtige und notwendige Grundlage für die Betroffenen und etwaige Sanierungspläne (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Bedauerlicherweise ist die Durchführung privater Sanierungen für jene Betroffenen eine Herausforderung, die zwar bauwillig sind, jedoch nicht über das notwendige Eigenkapital verfügen (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022).

Aktuell lässt sich der Multiplikatoreffekt durch die Stadtsanierung auch auf den Domberg anwenden. Hier finden seit 2019 Sanierungsplanungen und -umsetzungen am Kardinal-Döpfner-Haus und dem Diözesanmuseum statt (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Zusätzlich dazu wird die St. Georgskirche am Marienplatz saniert (s. Abb 49).

Die Stadt Freising geht mit gutem Beispiel voran und saniert derzeit das Rathaus (s. Abb. 49) sowie das Asamgebäude, welches künftig als Kulturzentrum genutzt wird (s. Abb. 50).

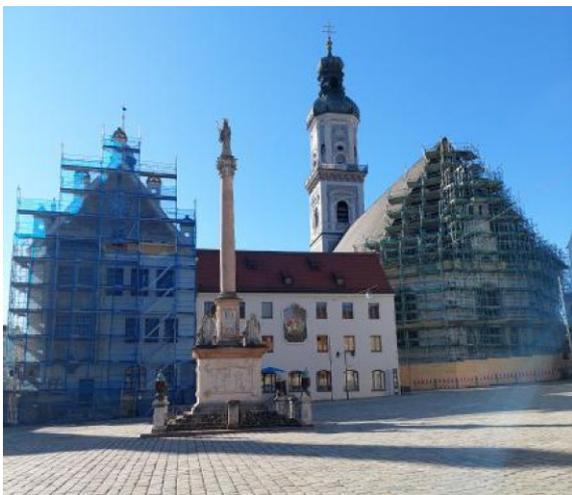


Abb. 49: Sanierung des Rathaus (l.) und der St. Georgskirche (r.) (Eigene Aufnahme, 13.02.2022)



Abb. 50: Sanierung der Barockdecke des Asamsaals (Eigene Aufnahme, 31.05.2022)

Die privatwirtschaftlichen Investitionen, welche durch die Einführung des Kommunalen Förderprogramms für kleine private Baumaßnahmen angrenzend an den öffentlichen Raum seit 2021 vermehrt stattfinden, haben eine positive Wirkung auf die Stadtgestalt. Auch die Sanierungsberatung inklusive der Gestaltungssatzung (s. Kap. 5.5.1) stellen sicher, dass das historische Stadtbild und die quartierspezifischen Besonderheiten erhalten bleiben.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur und des Grundrisses haben sich seit 2011 keine Veränderungen ergeben.

Es kann geschlussfolgert werden, dass somit folgende Sanierungsziele verfolgt werden:

Tab. 8: Quantitative Bewertung der Zielverfolgung hinsichtlich der Stadtgestalt und Gebäudesubstanz (Eigene Darstellung)

Nr.	Sanierungsziele	Ergebnis des Vergleichs
7	Verbesserung, Erhalt und Schutz der Baustruktur, der historischen Bausubstanz und äußeren Gestalt der historisch und städtebaulich wichtigen Gebäude	teilweise verfolgt
8	Instandhaltung, Renovierung und Modernisierung von nicht mehr voll funktionsfähigen Bauten	teilweise verfolgt
10	Respektvoller Umgang mit dem Ensemble Altstadt und Domberg einschließlich der historischen Stadtränder	weitestgehend verfolgt
11	Bewahrung des im Wesentlichen seit dem Spätmittelalter unverändert überkommenen Stadtgrundrisses mit Gliederung von ehemaliger Domimmunität auf dem Domberg und bürgerlicher Stadt in der Niederung mit rumpfbildendem Hauptdurchzug, zentralem Platz und Querverbindungen sowie Nebengassen	weitestgehend verfolgt
12	Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten im Quartier, deren Erhalt und sensibler Weiterentwicklung	teilweise verfolgt
18	Berücksichtigung und Erhalt der Blickbeziehungen innerhalb des historischen Stadtgefüges und der Fernwirkung	weitestgehend verfolgt
22	Erhalt und Pflege der historischen Details, wie Brunnen und Figuren im Straßen- und Platzraum, Hausfiguren, Bildtafeln und Inschriften an Fassaden	weitestgehend verfolgt

9.2 Gebäudenutzung

Die Gebäudenutzungen werden im Zuge dieser Analyse nach den Nutzungen im Erdgeschoss und der überwiegenden Nutzung in allen Obergeschossen aufgeteilt. Innerhalb des Untersuchungsgebiets lassen sich verschiedene Bereiche unterschiedlicher Nutzungszusammensetzung ausmachen.

Der Domberg wird durch die kirchliche Nutzung dominiert, wobei sich auch kleinere Anteile von Wohn- oder behördlicher Nutzung wiederfinden. Soziale, gesundheitliche oder Bildungseinrichtungen konzentrieren sich auf mehrere Gebäude verteilt im Zentrum der Altstadt um den Marienplatz oder am östlichen und nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets. Der südliche Abschnitt des Untersuchungsgebiets zeichnet sich durch eine heterogene Nutzung aus sozialer, gewerblicher oder Wohnnutzung sowohl in den Erdgeschossen, als auch den Obergeschossen aus, wobei in letzterem die Wohnnutzung deutlich überwiegt. Das Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen konzentriert sich im zentralen Band entlang der Hauptstraße. In der Oberen Hauptstraße sind dazu mehr gastronomische Betriebe angesiedelt als in der Unteren Hauptstraße. Über das Untersuchungsgebiet verteilt finden sich zudem einige öffentliche, behördliche Nutzungen der Stadtverwaltung, wie das Amtsgericht am Domberg oder das Rathaus am Marienplatz. Nur vereinzelt finden sich Beherbergungsangebote. Zahlreich sind hingegen die öffentlichen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen, inklusive verschiedener Bildungsangebote, in Form des Heiliggeistspitals oder mit dem Sitz des Erzbistums auf dem Domberg (s. Abb. 51).

Veränderungen seit 2011 haben sich vor allem in den Erdgeschossnutzungen der Hauptstraße ergeben. Zum einen hat die Anzahl der gastronomischen Betriebe genauso wie die der Dienstleistungen zugenommen. Zum anderen hat sich der Einzelhandel, der 2011 die Hauptstraße dominierte, um ungefähr die Hälfte reduziert. Auch in den Obergeschossen hat die Nutzung durch den Einzelhandel abgenommen, 2011 fanden sich noch fast doppelt so viele mehrgeschossige Geschäfte (s. Abb. 52). Diese wurden seitdem hauptsächlich durch Dienstleistungen ersetzt. Der zurückgehende Einzelhandel ist unter Expert:innen bekannt. Der Erfolgsfaktor für die Funktionsfähigkeit liegt laut Sonja Rube in einer ausgewogenen Nutzungsmischung und Multifunktionalität. Die Pandemie hat die Tendenz des schwindenden Einzelhandels zusätzlich verstärkt, aber auch gezeigt, dass lebendige Städte nicht nur aus dem Einzelhandelsangebot entstehen. Denn es existieren weitere Bedürfnisse, wie z. B. Kontakte oder die Nutzung sozialer Einrichtungen und Treffpunkte neben Gastronomie oder gesundheitlichen Dienstleistungen. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Max Kirchmaier bezeichnet den Branchenmix des Einzelhandels in der Innenstadt als verbesserungswürdig, da ein unverhältnismäßig hoher Anteil an Optik- und Hörgerätegeschäften vorhanden ist, was insbesondere für jüngere Kund:innen wenig attraktiv ist. Der Steuerungsprozess dessen gestaltet sich jedoch als schwierig. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022)

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde in der Innenstadt ein moderater Leerstand festgestellt (s. Abb. 51). Dieser verteilt sich bis auf wenige Ausnahmen abseits der zentralen Hauptstraße in den Randlagen, im Osten sowie in den nördlichen oder südlichen Seitenstraßen.

Der höchste Anteil an Leerständen findet sich in gastronomisch genutzten Gebäuden. Hier zeigt sich ein Dilemma der Nutzungsausprägungen in der Innenstadt. Zum einen ist ein hoher Anteil

9. Ergebnisse der räumlichen Analyse und Vergleich der zentralen Funktionen

an Gastronomie als Frequenzbringer für die Belebung der Innenstadt von Vorteil. Zum anderen sparen Kund:innen oftmals zuerst am auswärts Essengehen, wenn die wirtschaftliche Lage es notwendig macht, wie es derzeit mit den steigenden Lebenshaltungskosten und der Inflation der Fall ist. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Auch die COVID-19 Pandemie führte zu Schließungen. Mit einem hohen Anteil an gastronomischen Angeboten geht neben einer belebten Stadt also auch eine hohe Vulnerabilität vor wirtschaftlichen Krisen einher.

Der Einzelhandelsexperte und ehemalige Vorsitzende des Innenstadtmanagements bei der Aktiven City, Max Kirchmaier sieht die Gründe für den derzeitigen Leerstand in einem stattfindenden Generationenwechsel, welcher teilweise mit der Aufgabe des Geschäfts einhergeht, sowie den unverhältnismäßig hohen Mietpreisen für Geschäftsflächen. Der aufgrund des zunehmenden Interneteinzelhandels und der Pandemie geschwächte Einzelhandel ist nicht mehr in der Lage für die ursprünglichen Mietpreise aufzukommen, aus welchem Grund ein Umdenken der Vermieter:innen zugunsten der Geschäftstreibenden stattfinden sollte. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022) Auch Sonja Rube hält es für notwendig, dass sich die Erwartungen an Mieterlöse im Erdgeschoss senken (vgl. 05.07.2022).

Trotz klarer Abgrenzung der Einkaufszentren innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Stadt Freising sieht die Stadtbaumeisterin auch ein Problem der Innenstadt in der Konkurrenz zu den Schlüterhallen, einem Textil- und Fachmarktzentrum am Stadtrand. Das dortige Kino sowie die hohe Anzahl an ebenerdigen Stellplätzen sind frequenzbringende Elemente, die der Innenstadt fehlen. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022) Kirchmaier sieht diese Konkurrenz nicht gegeben aufgrund des unterschiedlichen Angebotsspektrums, welches durch das Einzelhandelskonzept verankert wurde (vgl. 29.06.2022).

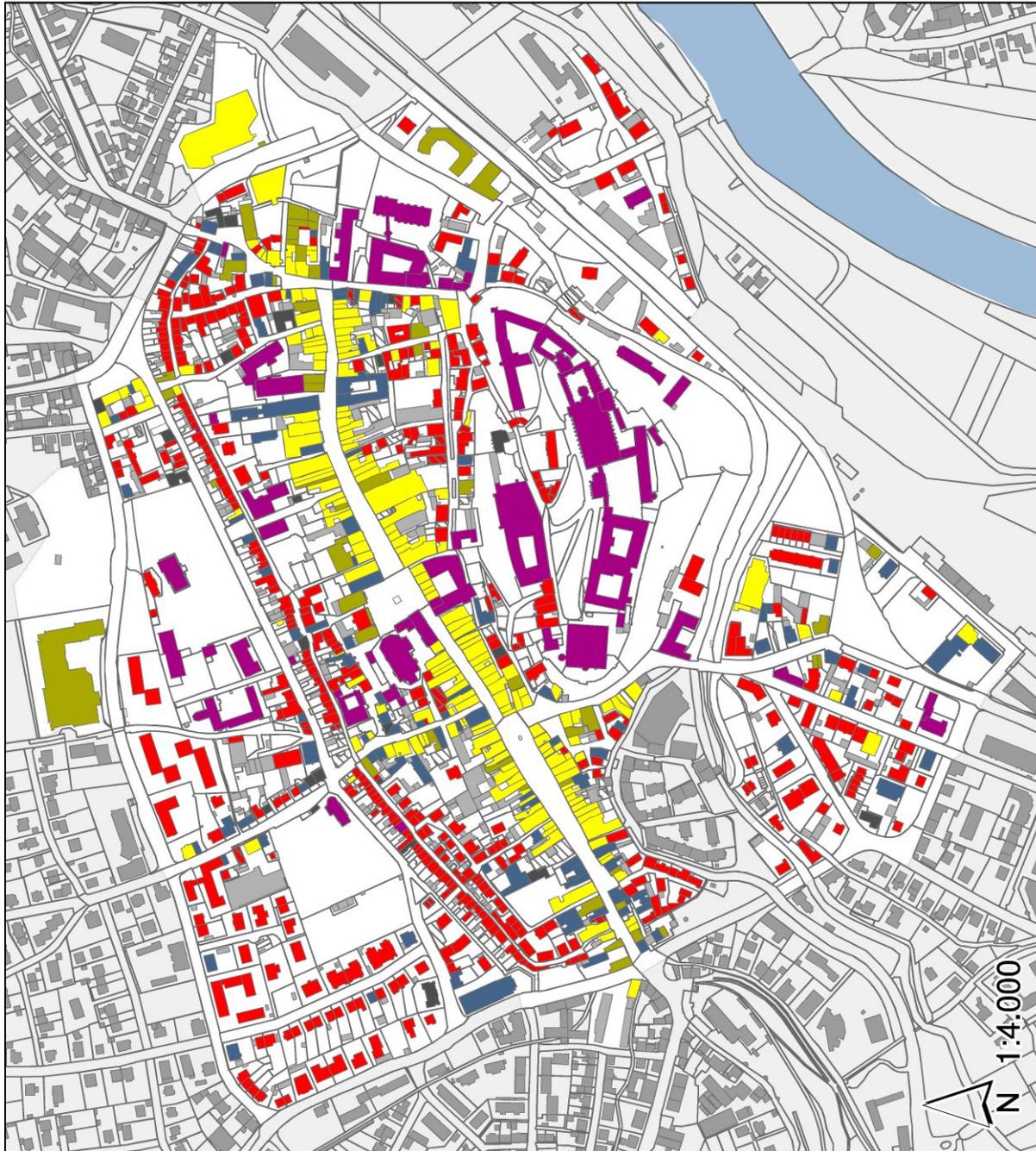


Abb. 51: Nutzung der Erdgeschosse 2011 (Quelle: Stadt Freising 2011b: 28)

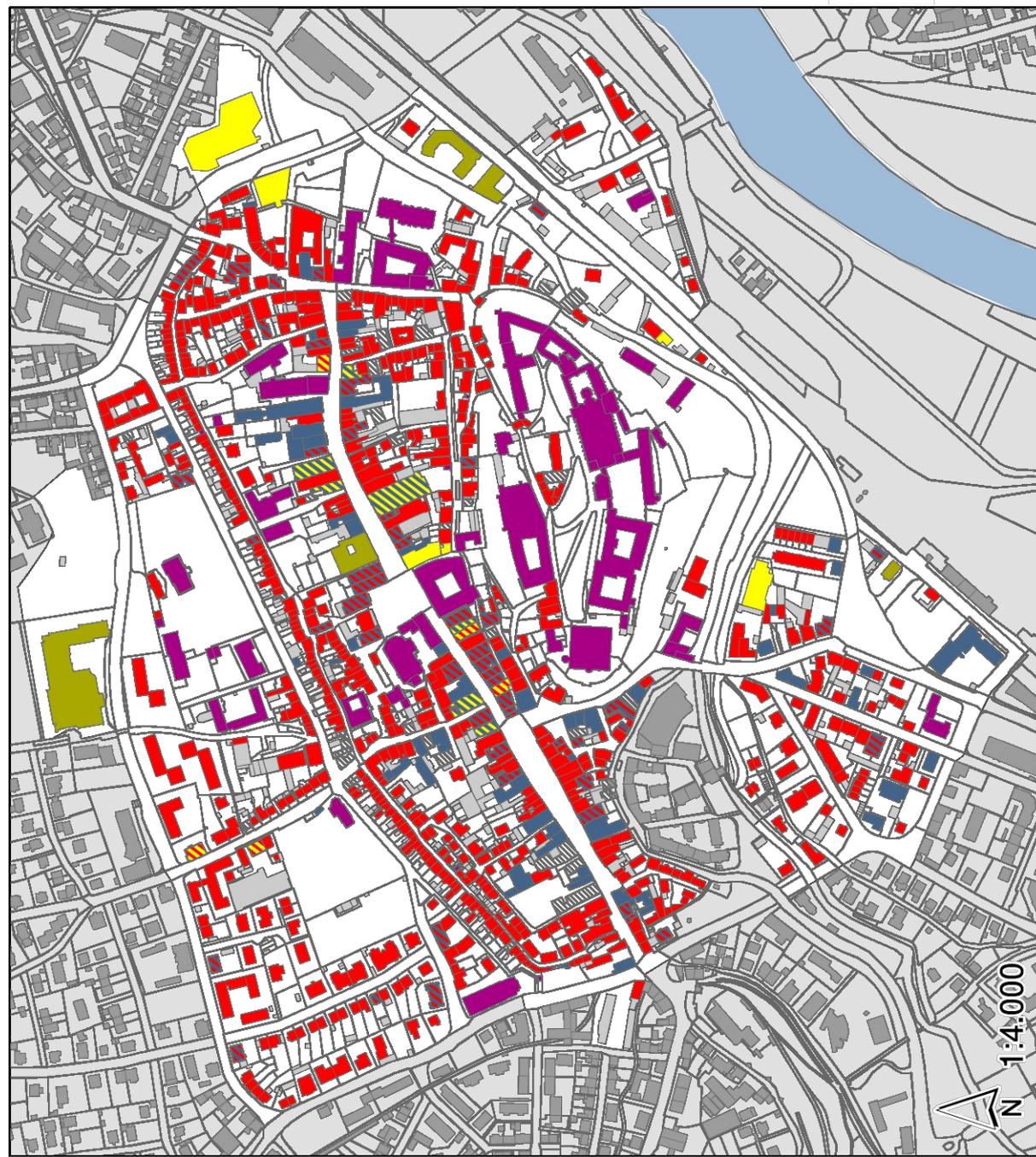
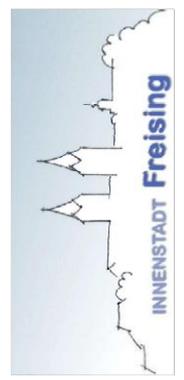


Abb. 53: Nutzung der Obergeschosse 2011 (Quelle: Stadt Freising 2011b: 30)



Integriertes Innenstadtkonzept Entwicklungskonzept Freising

B 2 | Nutzung der Obergeschosse

Überwiegende Nutzung

- Wohnen
- Handel
- Handel, darüber Wohnen
- Handel und Dienstleistung
- Dienstleistung / Gewerbe
- Dienstleistung, darüber Wohnen
- Gastronomie / Hotel
- Öffentlich / Sozial
- Nebengebäude
- Leerstand

Stand: 04/2010 | ergänzt: 04/2011

Projektteam



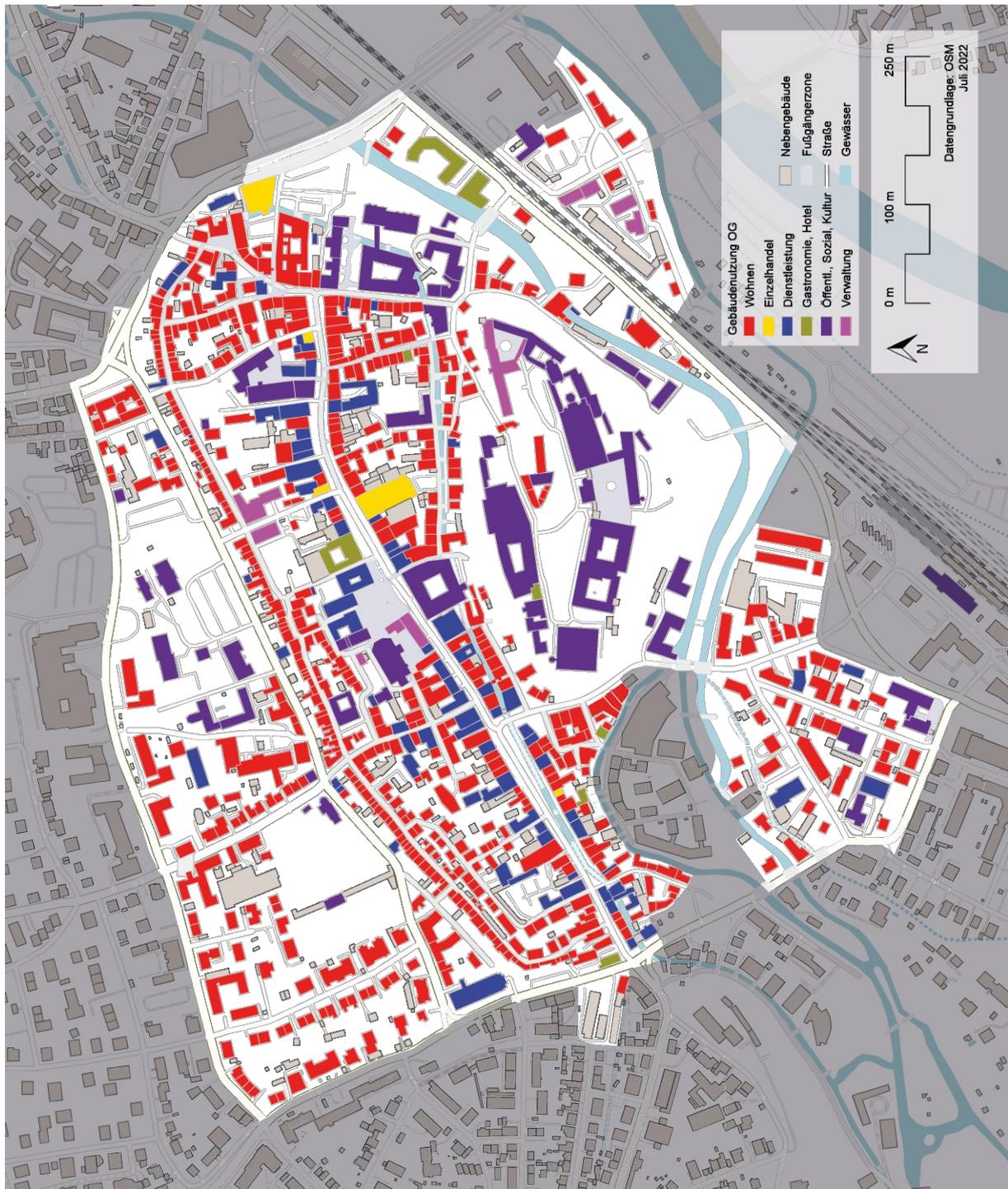


Abb. 54: Nutzung der Obergeschosse 2022 (Eigene Darstellung)

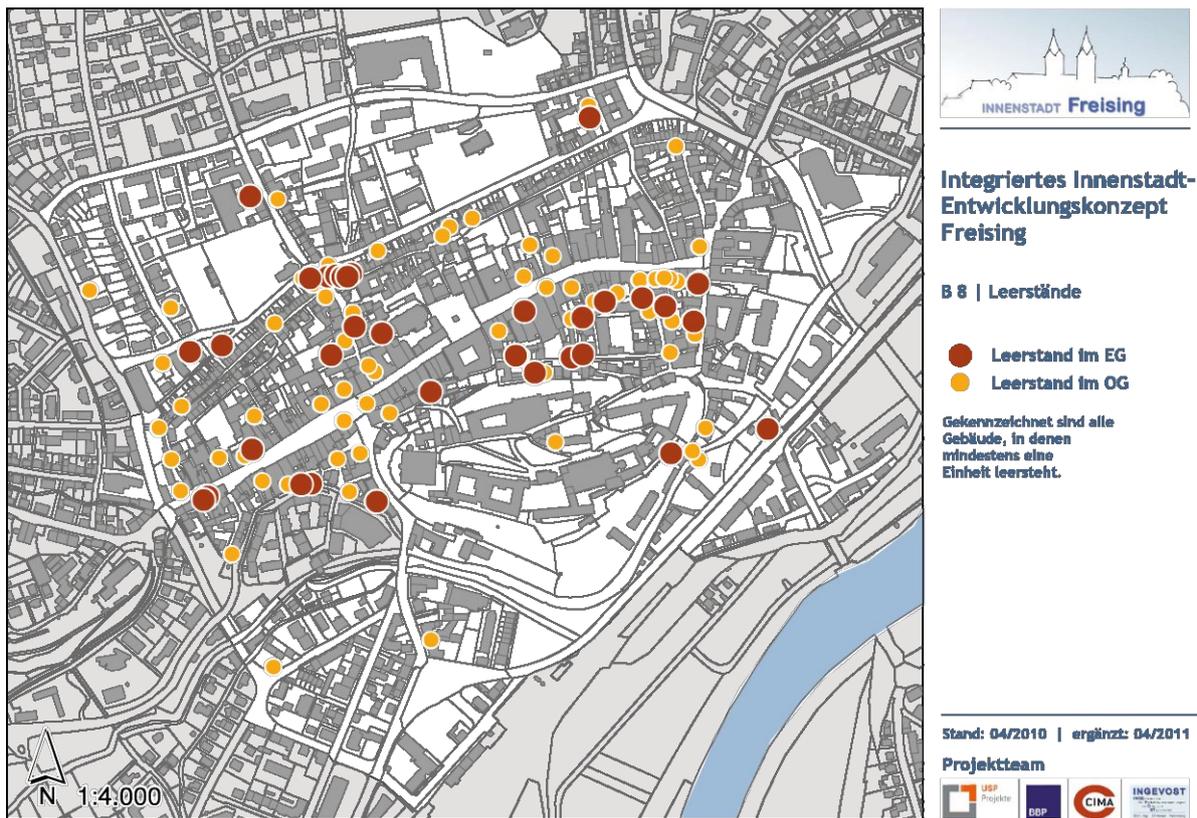


Abb. 55: Leerstände 2011 (Quelle: Stadt Freising 2011b: 32)

Im Vergleich zu 2011 hat sich der Anteil an leer stehenden Geschäftsflächen um mehr als die Hälfte verringert (s. Abb. 55 und Abb. 52). Kirchmaier sieht den Erfolgsfaktor bei der Bekämpfung des Leerstandes in der Altstadt vor allem in den Hilfskrediten, alteingesessenen Freisingern, die mit besonders hohem Engagement ihr Geschäft betreiben, sowie in der hohen Verbundenheit der Kund:innen und ihrer Heimatliebe zu Freising. Er berichtet, dass die Geschäfte einen großen Kund:innenstamm aus dem Norden von München aufweisen, die nach Freising zum Einkaufen kommen, weil die Innenstadt schön ist und von Kund:innen und Geschäftsinhabenden Qualität hoch geschätzt wird. Darüber hinaus hat sich eine wohlhabende Kundschaft etabliert, welche besondere Waren, außerordentliche Leistung und Service wertschätzen, welchen sie in der Freisinger Innenstadt finden. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022) Der prognostizierte Effekt der Innenstadtkonzeption, dass sich mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes und insbesondere der Verkehrsberuhigung attraktivere Läden mit hochwertiger Ware ansiedeln, hat sich bewahrheitet. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022, Max Kirchmaier, 29.06.2022) Beispiele hierfür sind der Meisterbetrieb Confiserie Mittermaier oder Junker's Kaffeerösterei, welche beide eine Anziehungskraft über Freising hinaus besitzen (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022).

In den Obergeschossen finden sich neben Wohnnutzungen oftmals Dienstleistungen (s. Abb. 54). Eine Vielzahl davon nehmen ungefähr 170 Ärzt:innen ein, welche in der Altstadt niedergelassen sind (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Auch hier ist eine überwiegende Konzentration auf die

9. Ergebnisse der räumlichen Analyse und Vergleich der zentralen Funktionen

Hauptstraße zu erkennen. Im Vergleich haben sich kaum Veränderungen der Nutzungsstruktur der Obergeschosse ergeben (s. Abb. 53).

Aus diesen Ergebnissen lässt sich zusammenfassen, dass folgende Sanierungsziele verfolgt werden konnten:

Tab. 9: Quantitative Bewertung der Zielverfolgung hinsichtlich der Stadtgestalt und Gebäudenutzung (Eigene Darstellung)

Nr.	Sanierungsziele	Ergebnis des Vergleichs
1	Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Ärzte und Freiberufler, Gastronomie und Beherbergung, öffentlicher Einrichtungen, Verwaltung, Bildung und Kultur	weitestgehend verfolgt
2	In den Hauptgeschäftslagen (Obere und Untere Hauptstraße, Marienplatz, General-von-Nagel-Straße, Fischergasse, Ziegelgasse, Weizengasse, Bahnhofstraße, Hummelareal) horizontale Nutzungsmischung mit öffentlich zugänglicher Nutzung (Einzelhandel, Gewerbe, Gaststätten) in den Erdgeschosszonen	teilweise verfolgt
3	Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz	teilweise verfolgt
4	Stärkung des zentrumsnahen Wohnens durch Verbesserung des Wohnumfeldes und eventuelle Verlagerung störender Nutzungen	teilweise verfolgt
5	Ausschluss von Nutzungen im gesamten Sanierungsgebiet, die einen Trading Down Effekt erwarten lassen (dazu gehören insbesondere Vergnügungstätten, wie Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Sex-Kinos und Swingerclubs aber auch bestimmte gewerbliche Nutzungen wie Bordelle, Eros-Center, Erotic-Shops, und bordellartig betriebene „Massagesalons“)	weitestgehend verfolgt

9.3 Freiraumnutzung

In Anbetracht der globalen Klimakrise bedarf es einer intensiven Integration von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in die Freiraumplanung. Folgendes Unterkapitel evaluiert, inwiefern sich diese Themenbereiche in der Umsetzung der Innenstadt-Neugestaltung wiederfinden.

Bei Erstellung der Innenstadtkonzeption 2011 war die besondere Beachtung der Belange des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung noch kein gesetzlich vorgegebener Bestandteil. Teilweise mussten ältere Konzepte, die sich noch in der Umsetzung befanden hinsichtlich dieser Thematiken nachgebessert werden. In Freising war dies jedoch nicht der Fall. Hier wurden zum ISEK ergänzende Erläuterungen verfasst, welche der bereits vorhandenen Maßnahmen unter anderem Klimaschutz- oder Klimaanpassungsfunktionen beinhalten.

Als klimafreundliche Maßnahmen wurde beispielsweise die Moosachöffnung im Bereich der oberen Hauptstraße mit den entstehenden offenen Wasserflächen als Linderung von Hitzeinseln in der Innenstadt identifiziert. Der Unterschied des Freiraums der Oberen Hauptstraße lässt sich trotz der bislang nicht abgeschlossenen Umgestaltungsmaßnahmen in nachfolgenden Abbildungen vergleichen (s. Abb. 56 und 57) Außerdem wurden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Pflanzgefäße aufgestellt sowie ein Konzept zur Hofbegrünung eingeführt. Letzteres zeigte jedoch wenig Erfolg aufgrund der Flächenkonkurrenz mit privaten Parkflächen. Darüber hinaus wird durch Sanierungsmaßnahmen im Bestand graue Energie gespart, da durch das Nicht-Stattdfinden von Abriss und Neubau Ressourcen geschont werden. Dies wird als Beitrag zum Klimaschutz ausgelegt. (vgl. Christian Metzner, 20.07.2022) Tiefergehend betrachten das 2013 erstellte Integrierte Klimaschutzkonzept und das 2020 erstellte Klimaanpassungskonzept KLAPS 2050 diese Themenbereiche (s Kap. 5.5.1).



Abb. 56: Abschnitt Obere Hauptstraße 2011 vor der Umgestaltung (USP Projekte , 18.07.2011)



Abb. 57: Abschnitt Obere Hauptstraße 2022 mit in Bau befindlicher Moosachöffnung (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



Abb. 58: Erfolgreiche Fassadenbegrünung in der U. Hauptstraße (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



Abb. 59: Ungenutzte Pflanzfläche in der U. Hauptstraße (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)

9. Ergebnisse der räumlichen Analyse und Vergleich der zentralen Funktionen

Der durch die Umgestaltungsmaßnahmen entstandene Raum wird teilweise als steril wahrgenommen (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Insbesondere ist Ergebnis der „Steinernen Altstadt“ für Kinder zu wenig erlebnisreich (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Schon innerhalb der Bürger:innenbeteiligung im Rahmen des ISEK wurden sich mehr Baumpflanzungen gewünscht. Dies war jedoch aufgrund der Vielzahl an Sparten unter der Altstadt und die fehlende Tiefe durch wassergebundene Erdschichten nur sehr begrenzt möglich (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Zusätzlich dazu wurden die Belange der Denkmalpflege hinsichtlich der Sichtbarkeit der Fassaden in der Planung höher priorisiert (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022).

Des Weiteren wurde bei dem Umbau der Straßenräume vielerorts die Möglichkeit der Fassadenbegrünung mittels kleinen versickerungsdurchlässigen Aussparungen des Bodenbelags eingeplant. Diese Möglichkeit wird jedoch unterschiedlich und vor allem an Geschäftshäusern wenig genutzt, trotz möglicher Fördermittelzuschüssen (s. Abb. 58 und 59). Die Gründe liegen hierfür wahrscheinlich in dem damit verbundenden Arbeits- und Pflegeaufwand. Ein Unterschied zu Privat- und Wohnhäusern ist erkennbar, da diese sich deutlich mehr um eine Fassaden- und Grundstücksbegrünung bemühen. (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022)

Aus Sicht des Innenstadtmanagements ist Stadtbegrünung jedoch zunehmend wichtiger geworden noch wichtiger denn je. Durch das Fehlen von Bäumen und damit einhergehender geringer Beschattung heizt sich die Innenstadt in den Sommermonaten spürbar auf. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022) Im Laufe der Jahre wurde der fehlende Grünanteil als Kritikpunkt wiederholt von der Bevölkerung geäußert (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022). Auch das Stadtplanungsamt räumt ein, dass das Thema der Grünstrukturen in der Planung höher priorisiert und beispielsweise in den Vorgaben zur Umsetzung der Straßenraumumgestaltungen verankert hätte werden sollen. Für die Zukunft steht fest, dass das Thema Grünstrukturen und Klimaanpassung intensiver verfolgt werden soll. (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022) Als Kompromissvorschlag könnte hier die Auswahl kleinerer Baumarten für mehr Grün bei gleichzeitiger Sichtfreiheit auf die Fassaden sorgen (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022).

Das Potential des vorhandenen Wassers wird in der Innenstadt innerhalb der Neugestaltungsmaßnahmen in Form der Öffnung der bislang überdeckelten Moosach in der Oberen Hauptstraße verstärkt genutzt. Auch innerhalb der Beteiligungsveranstaltungen wurde vermehrt nach Zugangsmöglichkeiten und Erlebbarkeit der Moosacharme verlangt (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Bezieht man die derzeit im Bau befindlichen Straßenraumumgestaltungen mit in den Vergleich ein, so hat sich seit 2011 im Zentrum der Innenstadt ein Abschnitt gebildet, an dem der Flusslauf durch angrenzende Sitzstufen erlebt werden kann. Diese Bereiche der Moosachöffnung zeigen sich schon während der Baustelle beliebt (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022; Sonja Rube, 05.07.2022; Barbara Schelle, 06.07.2022; Sabina Kirchmaier, 14.07.2022).

In Bezug auf Klimaanpassung hinsichtlich häufiger auftretenden Starkregenereignissen, welche bei Erstellung des ISEK nicht vorhergesehen oder bedacht wurden, fanden im Nachgang technische Anpassungen statt. Die Durchflussmenge der geöffneten Moosach musste durch die gestiegene Wahrscheinlichkeit auftretender Starkregenereignisse auf höhere Mengen angepasst werden (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022).

Mithilfe dieser Analyse konnte festgestellt werden, dass innerhalb der Innenstadt-Neugestaltung folgenden Sanierungszielen nachgegangen wird:

Tab. 10: Quantitative Bewertung der Zielverfolgung hinsichtlich der Freiraumgestaltung, Klimawandelanpassung und Gewässern (Eigene Darstellung)

Nr.	Sanierungsziele	Ergebnis des Vergleichs
12	Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten im Quartier, deren Erhalt und sensible Weiterentwicklung	teilweise verfolgt
19	Erhalt und wenn möglich Rückgewinnung der grünen Hänge von Weihenstephaner Berg und Domberg, von Domanger und im Grabenbereich der Hausgärten und Vorgärten als Zeugnisse, die zur besonderen historischen Struktur und Gestalt von Freising beitragen	teilweise verfolgt
26	Stärkung und Wiedererlebbarmachung der Moosacharme	teilweise verfolgt
34	Schutz bestehender innerstädtischer Grünflächen	weitestgehend verfolgt
36	Anpassung der Innenstadt an den Klimawandel/Milderung von Temperaturextrema im Sommer	teilweise verfolgt
37	Hochwasserschutz und Rückhalt des Niederschlagswassers	teilweise verfolgt

9.4 Verkehr und Mobilität

Ein Großteil der öffentlichen Freiräume wird in der Freisinger Innenstadt zu verkehrlichen oder Mobilitätswegen genutzt. Folgendes Unterkapitel stellt die aktuelle Verkehrsinfrastruktur und das Mobilitätsangebot der Altstadt dar und vergleicht dies mit den Verhältnissen von 2011 (s. Abb. 64 und 65).

Um das Untersuchungsgebiet existiert ein Altstadtring mit Tempo 50 Vorschrift, welcher im Norden aufgrund der Einbahnregelungen auf zwei Wegeführungen aufgeteilt ist. In alle Himmelsrichtungen befinden sich regionale Wegeverbindungen. Alle relevanten Knotenpunkte entlang des Altstadtrings sind mit Lichtsignalanlagen ausgestattet. In regelmäßigen Abständen entlang des Altstadtrings, mit Ausnahme des westlichen Bereichs, befinden sich Parkgelegenheiten, von denen das Zentrum der Innenstadt in wenigen Gehminuten zu erreichen ist. Die Querverbindungen innerhalb der Altstadt sind bei schmalen Verhältnissen als Begegnungszone und bei ausreichenden Platzverhältnissen für

9. Ergebnisse der räumlichen Analyse und Vergleich der zentralen Funktionen

je zwei Fahrbahnen und Gehsteigen mit Tempo 30 gekennzeichnet. Fußgängerzonen finden sich am zentralen Marienplatz, auf dem Domberg und in kleinen Seitengassen und nicht-befahrbaren Bereichen. Das Befahren mit dem Rad ist in allen Straßenabschnitten erlaubt.

Veränderungen haben sich im Vergleich zu 2011 hauptsächlich in der Straßenwidmung und -gestaltung der zentralen Hauptstraße sowie den im Osten nach Süden und Norden abgehenden Seitenstraßen ergeben, welche auf nachfolgenden Seiten im Vergleich betrachtet werden können (s. Abb. 64 und 65).

Der Freiraum der Oberen Hauptstraße war 2011 noch in zwei Teile geteilt. Nördlich verlief eine Durchfahrtsmöglichkeit mit Tempo 20, wohingegen die südliche Straßenseite für Fußgänger:innen vorbehalten war. Derzeit befindet sich dieser Abschnitt im Umbau. Hier entsteht eine Begegnungszone mit durchgängigem Bodenbelag ohne linienhafte Einbauten zum Abbau des Eindrucks eines kfz-dominierten Straßenraumes und zur Schaffung eines Bewegungsraumes für Fußgänger:innen (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Die Unterschiede zeigen sich bereits jetzt beim Vergleich des Straßenraums (s. Abb. 60 - 64). Wo vor der Umgestaltung eine klar Abgetrennte Fahrbahn und Stellplätzen waren, ist nun eine einheitlich gestaltete Begegnungszone mit deutlich mehr Platz für zu Fuß Gehende, Radfahrende und Außengastronomie. Die an den Marienplatz angrenzenden Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße, die bisher als Einbahnstraßen mit Tempo 20 geführt wurden, sollen in den kommenden Jahren zur Fußgängerzone mit Durchfahrtserlaubnis für Radfahrende, Busse, Lieferverkehr und Anwohnende umgebaut werden. Der östliche Teil der Unteren Hauptstraße mit angrenzenden Seitenstraßen wurde bereits zu einer Begegnungszone umgestaltet. Vor der Umgestaltung war dieser Bereich durch eine bedarfsgerechte Steuerung mittels Poller durchfahrtsbeschränkt. Die General-von-Nagel-Straße war vor der Umgestaltung als Fußgängerzone gewidmet. In der Heiliggeistgasse und Unteren Hauptstraße war Tempo 20 vorgeschrieben.

Mit der Neugestaltung der Straßenräume werden mit jedem Bauabschnitt auch schrittweise die bestehenden Parkflächen entlang der Hauptstraße abgebaut. Nach Fertigstellung aller Bauabschnitte werden keine oberirdischen, öffentlichen Abstellflächen mit Ausnahme einzelner Kund:innenparkplätze an Rückgebäuden im Kernbereich der Altstadt mehr existieren. In den beiden Abschnitten der Hauptstraße wurden demnach 46 Parkplätze rückgebaut (vgl. Stadt Freising 2011b: 54).

Für Radfahrende werden insgesamt 610 öffentliche Abstellanlagen in den Randzonen geschaffen (vgl. Stadt Freising 2015c).

ÖPNV Angebote konzentrieren sich am Bahnhof südlich des Untersuchungsgebiets mit regionaler Anbindung und S-Bahn-Anschluss nach München sowie Busverbindungen in alle Stadtteile und angrenzende Kommunen. Die Bushaltestellen innerhalb des Untersuchungsgebiets haben sich seit 2011 nur geringfügig verändert, beispielsweise wurden zwei Haltestellen zusammengelegt. Die ursprünglich großräumigen Busse in der engen Innenstadt wurden auf Wunsch der Bevölkerung durch kleine Elektrobusse ersetzt (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022).

Mit Einführung der Begegnungszone zeigt sich, dass Fußgänger:innen den Straßenraum einnehmen – im Gegensatz dazu, wie es vor der Umgestaltung möglich war (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Tiefer betrachtet zeigt sich, dass auf der einen Seite viele Fußgänger:innen die gesamte Begegnungszone als Aktionsraum und Aufenthaltsraum nutzen. Auf der anderen Seite wird die Gestaltung aufgrund mangelnder Gemütlichkeit kritisiert. (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Insbesondere die Ausgestaltung mit der grauen Pflasterung und, dass die Straßenräume durchgängig mit Stein bepflastert wurden, wirkt eintönig. Darüber hinaus wird der nahtlose Übergang zwischen der Fußgänger:innen- und der Begegnungszone, sprich vom Marienplatz zur Unteren und Oberen Hauptstraße, bemängelt. (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022)



Abb. 60: Abschnitt Obere Hauptstraße 2011 (USP Projekte, 18.07.2011)



Abb. 61: Abschnitt Obere Hauptstraße 2022 (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



Abb. 62: Abschnitt Obere Hauptstraße 2011 vor der Umgestaltung (USP Projekte, 18.07.2011)



Abb. 63: Abschnitt Obere Hauptstraße 2022 während der Umgestaltung (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)

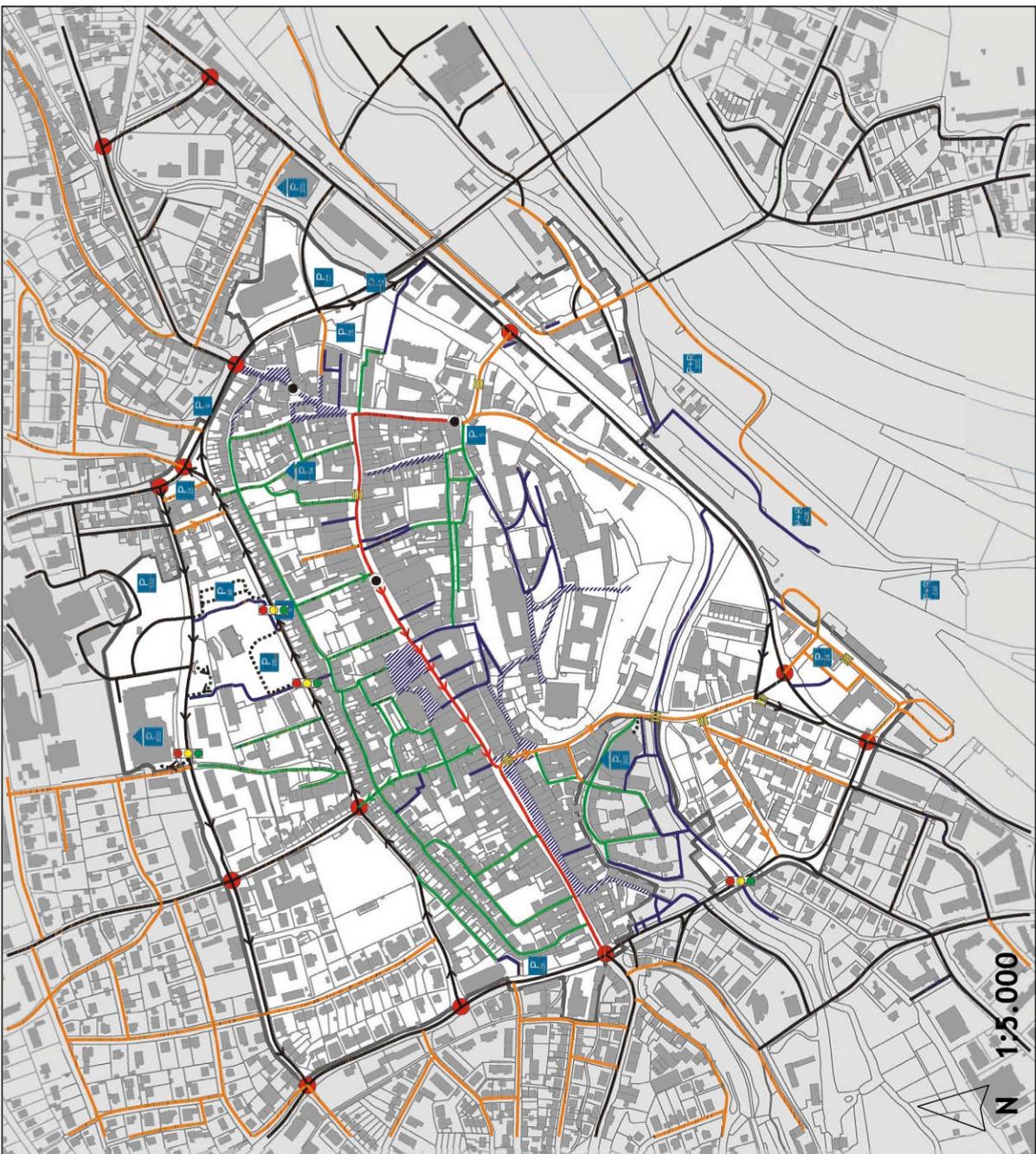
9. Ergebnisse der räumlichen Analyse und Vergleich der zentralen Funktionen

Herausforderungen der geschaffenen Begegnungszone finden sich zum einen für mobilitätseingeschränkte Personen, die Schwierigkeiten haben, wenn Teile des Straßenraums durch unzulässig abgestellte Fahrzeuge blockiert werden. Diese regelmäßigen Verstöße gegen das Fahrzeugabstellverbot von einzelnen Bewohner:innen oder Geschäftstreibenden stellt einen großen Konfliktpunkt dar. Zum anderen kommt es gelegentlich zu Konflikten zwischen Radfahrenden und Fußgänger:innen. Aus diesem Grund ist eine Ausweitung der Fußgänger:innenzone in Diskussion, bei der der Radverkehr aufgrund der hohen Fußgänger:innenfrequenz ausgelagert wird (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022) Die insgesamt fehlende Barrierefreiheit wird stark kritisiert. Ebenso wird das taktile Leitsystem von Nutzenden als mangelhaft empfunden (s. Kap. 8.2.2). (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022)

Die Ergebnisse der Analyse der verkehrlichen Infrastruktur und des Mobilitätsangebots sowie des Vergleichs mit den Bestandsaufnahmen von 2011 lassen sich auf die Verfolgung nachstehender Sanierungsziele durch die Stadt Freising zurückführen:

Tab. 11: Quantitative Bewertung der Zielverfolgung hinsichtlich des Verkehrs und der Mobilität (Eigene Darstellung)

Nr.	Sanierungsziele	Ergebnis des Vergleichs
12	Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten im Quartier, deren Erhalt und sensible Weiterentwicklung	teilweise verfolgt
13	Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume	teilweise verfolgt
14	Erhöhung der Aufenthaltsqualität	teilweise verfolgt
28	Verbesserung der Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen (barrierefreier Ausbau)	weitestgehend verfolgt
31	Schaffung eines Altstadtrings für den fließenden Verkehr	weitestgehend verfolgt
32	Konzept für den ruhenden Verkehr, Parkraumkonzept mit Schaffung einer Parkieranlage westliche Altstadt	teilweise verfolgt
33	zügige und barrierefreie Anbindung der Innenstadt durch den Bus und damit Stärkung des Umweltverbundes	weitestgehend verfolgt



Integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept Freising

V 1 I Infrastruktur allgemein

- Straßenwidmung (Bestand)**
- Straßen innerörtlich ohne besondere Einschränkungen
 - < < < Einbahnstraßenregelung
 - T30-Zone
 - T20-Zone
 - Verkehrsberuhigter Bereich (VB325)
 - ▨ Fußgängerzone
 - Fußwege eigenständig
 - Durchfahrtsperre bedarfs-gesteuert (Poller)
 - P Parkplatz
 - P, B Parkhaus, Tiefgarage
 - Lichtzeichenanlage
 - , ●, ● Lichtzeichenanlage (Fußgänger bedarfsgesteuert)
 - Fußgängerüberweg gesichert (Zebrastreifen)

Stand: 04/2010 | ergänzt: 04/2011

Projektteam

Abb. 64: Verkehrliche Infrastruktur 2011 (Quelle: Stadt Freising 2011b: 50)

9. Ergebnisse der räumlichen Analyse und Vergleich der zentralen Funktionen

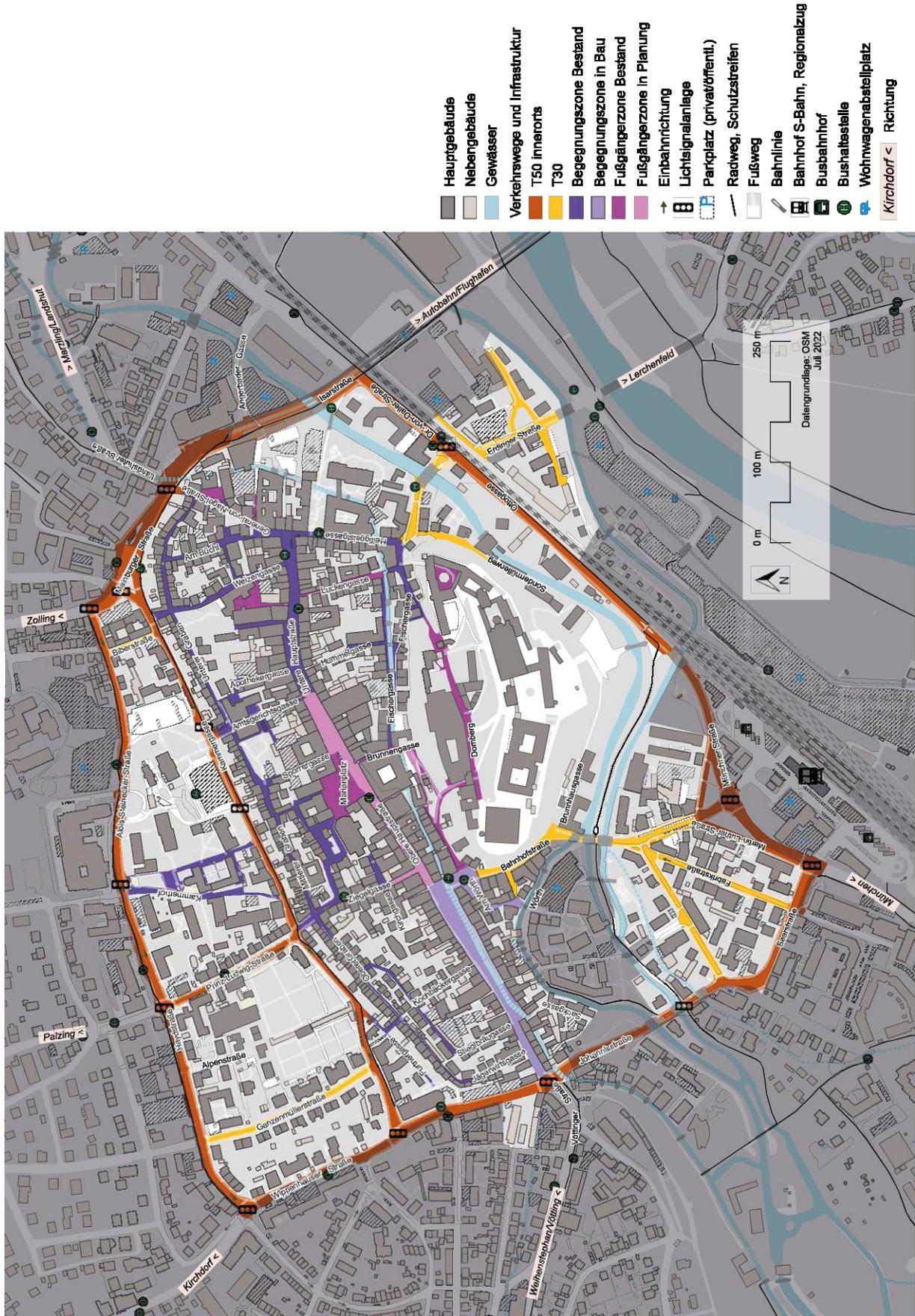


Abb. 65: Verkehrliche Infra-Struktur 2022 (Eigene Darstellung)

Kapitelfazit

Grundsätzlich wird das Ergebnis der bisherigen Innenstadt-Neugestaltung seit 2011 als großer Erfolg gesehen. Es ist ein großzügiger öffentlicher Raum entstanden, der mit seinem hohen Angebot an Plätzen und Cafés gut belebt wird (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Die zentrale Hauptstraße fungiert, wie gewünscht, als Aufenthalts- und Flaniermeile (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Viele Besucher:innen und Geschäftstreibende unterstützen die Neugestaltung und insbesondere die Moosachöffnung. Hier ist bereits sichtbar, dass diese einen Gewinn für die Innenstadt darstellt und Menschen anzieht (vgl. Sabina Kirchmaier, 14.07.2022).

Der Erfolg wird zu einem Großteil dem ISEK zugeschrieben (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). Mit Blick auf die stattfindenden Strukturveränderungen hat die Konzeption 2011 das richtige Rezept gefunden, um diesen zu begegnen. Jedoch gilt grundsätzlich, dass sich die Stadtplanung im Hinblick auf den langjährigen Planungshorizont an sich ändernde Anforderungen anpassen muss (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022)

Mittels des Vergleichs der Bestandsaufnahmen und Aussagen aus den Expert:inneninterviews konnte festgestellt werden, dass die Veränderungen und Neugestaltungsmaßnahmen seit 2011 innerhalb der Altstadt mit einer Vielzahl an Sanierungszielen übereinstimmen. Die meisten Sanierungsziele wurden innerhalb des Themenkomplexes der Nutzungsstruktur und der Stadtgestalt verfolgt. Als interdisziplinäre Themen konnten verschiedene Maßnahmenumsetzungen Beiträge zu Sanierungszielen bezüglich des Freiraums und der Stadtgestalt leisten. Die geringsten Beiträge wurden hinsichtlich der Gewässerentwicklung und des Klimaschutzes festgestellt. Nachfolgende Tabelle fasst die quantitative Bewertung der Zielverfolgung nach den von der Stadt Freising definierten Themenbündeln zusammen und beantwortet die zweite Forschungsfrage in einem ersten Schritt.

Tab. 12: Quantitative Bewertung der Zielverfolgung aller Sanierungsziele (Eigene Darstellung)

Ziele zur Stadtgestalt		
7	Verbesserung, Erhalt und Schutz der Baustruktur, der historischen Bausubstanz und äußeren Gestalt der historisch und städtebaulich wichtigen Gebäuden	teilweise verfolgt
8	Instandhaltung, Renovierung und Modernisierung von nicht mehr voll funktionsfähigen Bauten	teilweise verfolgt
9	Verbesserung des Stadtbildes durch Schließen von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
10	Respektvoller Umgang mit dem Ensemble Altstadt und Domberg einschließlich der historischen Stadtränder	weitestgehend verfolgt
11	Bewahrung des im Wesentlichen seit dem Spätmittelalter unverändert überkommenen Stadtgrundrisses mit Gliederung von ehemaliger Domimmunität auf dem Domberg und bürgerlicher Stadt in der Niederung mit rumpfbildendem Hauptdurchzug, zentralem Platz und Querverbindungen sowie Nebengassen	weitestgehend verfolgt
12	Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten im Quartier, deren Erhalt und sensible Weiterentwicklung	weitestgehend verfolgt
Ziele zum Verkehr		
28	Verbesserung der Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen (barrierefreier Ausbau)	weitestgehend verfolgt
29	Ausbildung der Kammergasse als Fahrradstraße	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
30	Einrichtung einer Touristenbushaltestelle	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
31	Schaffung eines Altstadtrings für den fließenden Verkehr	weitestgehend verfolgt
32	Konzept für den ruhenden Verkehr, Parkraumkonzept mit Schaffung einer Parkieranlage westliche Altstadt	teilweise verfolgt
33	zügige und barrierefreie Anbindung der Innenstadt durch den Bus und damit Stärkung des Umweltverbundes	weitestgehend verfolgt
Ziele zum Klimaschutz		
34	Schutz bestehender innerstädtischer Grünflächen	weitestgehend verfolgt
35	Ermittlung von Potentialen zur Entsiegelung	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
36	Anpassung der Innenstadt an den Klimawandel/Milderung von Temperaturextremen im Sommer	teilweise verfolgt
37	Hochwasserschutz und Rückhalt des Niederschlagswassers	teilweise verfolgt
38	Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
39	Naturnahe Gewässerentwicklung	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
40	Erhalt, Sicherung und Vernetzung der Freiflächen entlang der Moosach	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
41	Naturnahe Gestaltung der Moosach und ihrer Uferbereiche	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
42	Schaffung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Wärmeversorgung	nicht verfolgt / nicht ersichtlich

Nr.	Ziele zur Nutzungsstruktur	Ergebnis
1	Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Ärzten und Freiberuflern, Gastronomie und Beherbergung, öffentlichen Einrichtungen, Verwaltung, Bildung und Kultur	weitestgehend verfolgt
2	In den Hauptgeschäftslagen (Obere und Untere Hauptstraße, Marienplatz, General-von-Nagel-Straße, Fischergasse, Ziegelgasse, Weizengasse, Bahnhofstraße, Hummelareal) horizontale Nutzungsmischung mit öffentlich zugänglicher Nutzung (Einzelhandel, Gewerbe, Gaststätten) in den Erdgeschosszonen	teilweise verfolgt
3	Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz	teilweise verfolgt
4	Stärkung des zentrumsnahen Wohnens durch Verbesserung des Wohnumfeldes und eventuelle Verlagerung störender Nutzungen	teilweise verfolgt
5	Ausschluss von Nutzungen im gesamten Sanierungsgebiet, die einen Trading Down Effekt erwarten lassen	weitestgehend verfolgt
6	Förderung und Weiterentwicklung des Angebotes für den Fremdenverkehr (Beherbergungsstätten, Veranstaltungen)	nicht verfolgt / nicht ersichtlich

Ziele zu Gewässern

25	Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzuges an der Moosach	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
26	Stärkung und Wiedererlebarmachung der Moosacharme	teilweise verfolgt
27	Schutz und Pflege der Relikte von historischen Mühlen und Wasserbewirtschaftung	nicht verfolgt / nicht ersichtlich

Ziele zum Freiraum

13	Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume	weitestgehend verfolgt
14	Erhöhung der Aufenthaltsqualität	weitestgehend verfolgt
15	Verbesserung der Orientierung/ wegweisende Beschilderung	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
16	Umgestaltung des Hofgartens	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
17	Schaffung attraktiver Stadteingänge	weitestgehend verfolgt
18	Berücksichtigung und Erhalt der Blickbeziehungen innerhalb des historischen Stadtgefüges und der Fernwirkung	weitestgehend verfolgt
19	Erhalt und wenn möglich Rückgewinnung der grünen Hänge von Weißenstephaner Berg und Domberg, von Domanger und im Grabenbereich der Hausgärten und Vorgärten als Zeugnisse, die zur besonderen historischen Struktur und Gestalt von	teilweise verfolgt
20	Stärkung, Verbesserung und Reaktivierung bestehender Wegeverbindungen vom Immunitätsbereich hinauf auf den Domberg	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
21	Herstellen neuer Vernetzungsstrukturen mit barrierefreier Anbindung der Altstadt zum Domberg	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
22	Erhalt und Pflege der historischen Details, wie Brunnen und Figuren im Straßen- und Platzraum, Hausfiguren, Bildtafeln und Inschriften an Fassaden	weitestgehend verfolgt
23	Erhöhung des Grünflächenanteils sowie qualitative Verbesserung und Sicherung öffentlicher und privater Grünräume	nicht verfolgt / nicht ersichtlich
24	Errichtung eines Bewegungsparcours am Fürstendamm	nicht verfolgt / nicht ersichtlich

10. Beurteilung der Qualität des öffentlichen Raumes nach Jan Gehl

Um aufbauend auf die räumlich-strukturelle und funktionale Analyse des Untersuchungsgebiets und der daraus abgeleiteten quantitative Analyse hinsichtlich der Verfolgung der Sanierungsziele, fokussiert sich dieses Kapitel auf den öffentlichen Raum und der Erreichung der entsprechenden Sanierungsziele. Da letztere überwiegend nicht messbar sind, wird sich einem Bewertungsschema bedient, welches im Anschluss erläutert wird.

Mit der Bezeichnung öffentlicher Raum wird eine differenzierte Bandbreite räumlicher Umstände und Qualitäten beschrieben, die die Gemeinsamkeit des kostenlosen und uneingeschränkten Zugangs nach den geltenden gesetzlichen Regelungen für alle Besucher:innen und Bürger:innen einer Kommune aufweisen (vgl. Reiß-Schmidt 2015: 2). Der STEP 2025 Wien, der denselben Grundsatz für öffentliche Räume aufstellt, benennt folgende räumliche Kategorien, die für die weitere Bearbeitung in dieser Diplomarbeit in Freiräume und Innenräume unterteilt werden:

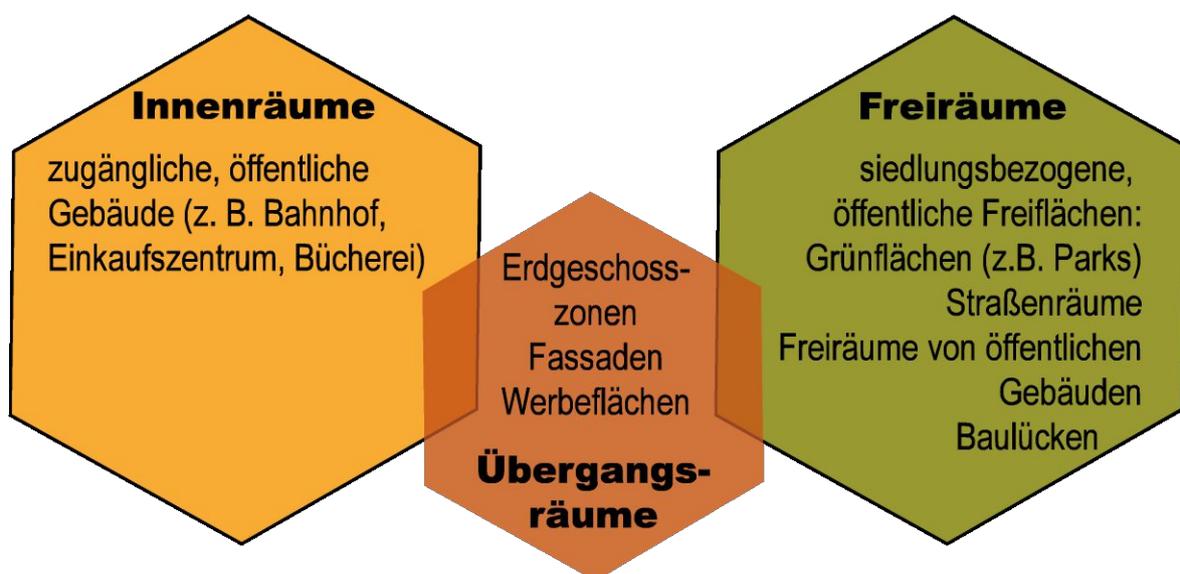


Abb. 66: Kategorien öffentlicher Räume (Eigene Darstellung nach Stadtentwicklung Wien 2018:13)

Der öffentliche Raum beinhaltet demnach sowohl Innenräume als auch Freiräume, die sich von privaten Räumen abgrenzen. Da Straßenräume einen wesentlichen Anteil am öffentlichen Raum ausmachen, sind die eingangs erwähnten gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Nutzung des Raumes oftmals durch die Straßenverkehrsordnung vorgegeben.

An den öffentlichen Raum angrenzende Fassaden und Erdgeschosszonen spielen eine zentrale Rolle für dessen Nutzung (vgl. Stadtentwicklung Wien 2018: 13). Diese fallen genauso wie Werbeflächen unter die sogenannten Übergangsräume (s. Abb.66). Diese Diplomarbeit beschränkt sich in der folgenden Analyse auf öffentliche Freiräume und Übergangszonen in Form der Fassaden und Erdgeschosszonen im Untersuchungsgebiet.

Im interdisziplinären Fachbereich zwischen öffentlichem Raum und öffentlichem Leben hat sich Jan Gehl im Laufe von über 50 Jahren Arbeit als Architekt und Stadtplaner einen Namen gemacht. Als Lehrbeauftragter am Center of Public Space Research an der Royal Danish Academy of Fine Arts und Gründungsmitglied des Unternehmens Gehl Architects prägte er maßgeblich die Forschung in diesem Bereich (vgl. Gehl und Svarre 2013: XII). In seinem Werk „Leben zwischen Häusern“ unterteilt er die stattfindenden Aktivitäten in öffentlichen Freiräumen in notwendige, freiwillige und resultierende Aktivitäten. Als notwendig werden jene Aktivitäten beschrieben, die unumgänglich in unseren Alltag eingebunden sind. Dazu gehören Wege in die Arbeit, die Ausbildungsstelle, zu Freizeitbeschäftigungen oder aufgrund von Besorgungen. Die physischen Rahmenbedingungen des öffentlichen Raumes, der dabei durchkreuzt wird, spielen eine untergeordnete Rolle für die Aktivität. Freiwillige Aktivitäten, wie beispielsweise Spaziergänge oder Sonnenbaden, werden hingegen nur dann ausgeübt, wenn die äußeren Rahmenbedingungen, wie das Wetter, die Zeit und auch der Ort, dazu einladen. Eine physische Umgebung mit hoher Qualität steigert demnach die Anzahl und zeitliche Länge der freiwilligen Aktivitäten. Unter resultierenden Aktivitäten definiert Gehl soziale Aktivitäten, die von der Anwesenheit anderer im öffentlichen Raum abhängen. Hierunter fallen aktive Kontakte, wie Begrüßungen, das Spielen von Kindern und Gespräche, aber vor allem passive Kontakte durch das Wahrnehmen, Sehen und Hören anderer Menschen. Wie die Bezeichnung vorwegnimmt, resultieren diese Aktivitäten immer aus den anderen Kategorien und treten spontan auf. (vgl. Gehl 2015a: 5f., 8)

Aufbauend auf der Kategorisierung von Aktivitäten im öffentlichen Raum schlussfolgert Gehl Einflussmöglichkeiten der Raumplanung auf diese Aktivitäten und die dabei entstehenden sozialen Kontakte. Demnach haben städtebauliche Planungsentscheidungen Einfluss auf den Ablauf von Aktivitäten im öffentlichen Raum und schaffen somit bessere oder schlechtere Bedingungen dafür, woraus in der weiteren Konsequenz belebte oder menschenleere Städte entstehen (vgl. Gehl 2015a: 27). Je angenehmer der öffentliche Raum ist, desto mehr wird er für freiwillige Aktivitäten genutzt und desto höher ist die Anzahl daraus resultierender sozialer Kontakte. Die Qualität der sozialen Kontakte an sich lässt sich jedoch nicht von der Raumplanung beeinflussen. Das Verweilen von zu Fuß Gehenden im öffentlichen Raum trägt dazu bei, dass ein Ort als attraktiver Raum wahrgenommen wird und Öffentlichkeit entsteht (vgl. Leuba und Flükinger 2015: 4). Um die Anzahl an notwendigen sowie freiwilligen Aktivitäten zu erhöhen, ist eine Vernetzung der Funktionen innerhalb des und angrenzend an den öffentlichen Raum maßgeblich.

Neben der Häufigkeit von sozialen Kontakten wird die Wahrnehmung von öffentlichen Freiräumen durch die Gestaltungsqualität geprägt und geleitet. Sowohl eine hohe Gestaltungs- als auch Funktionsqualität des öffentlichen Raums sind maßgeblich für die Lebensqualität in Städten (vgl. Stadtentwicklung Wien 2009: 8).

10.1 Beurteilungskriterien

Zur Beurteilung der Qualität von öffentlichen Freiräumen im Untersuchungsgebiet greift die Autorin dieser Diplomarbeit auf ein Kriterienset nach Jan Gehl für eine Stadt auf Augenhöhe zurück. Ausgangspunkt für eine Stadt auf Augenhöhe ist die Ausrichtung an universell menschlichen Aktivitäten, wie gehen, stehen, sitzen, reden, sehen und hören. Ein öffentlicher Freiraum, in dem dies aufgrund einer menschlichen Maßstäblichkeit stattfinden kann, wird in der Folge auch weitere Aktivitäten fördern. (vgl. Gehl 2015b: 140) Die Kriterien sind dabei auf die drei grundlegenden Anforderungen an den öffentlichen Raum „Schutz, Komfort und Beglückendes“ aufgeteilt:

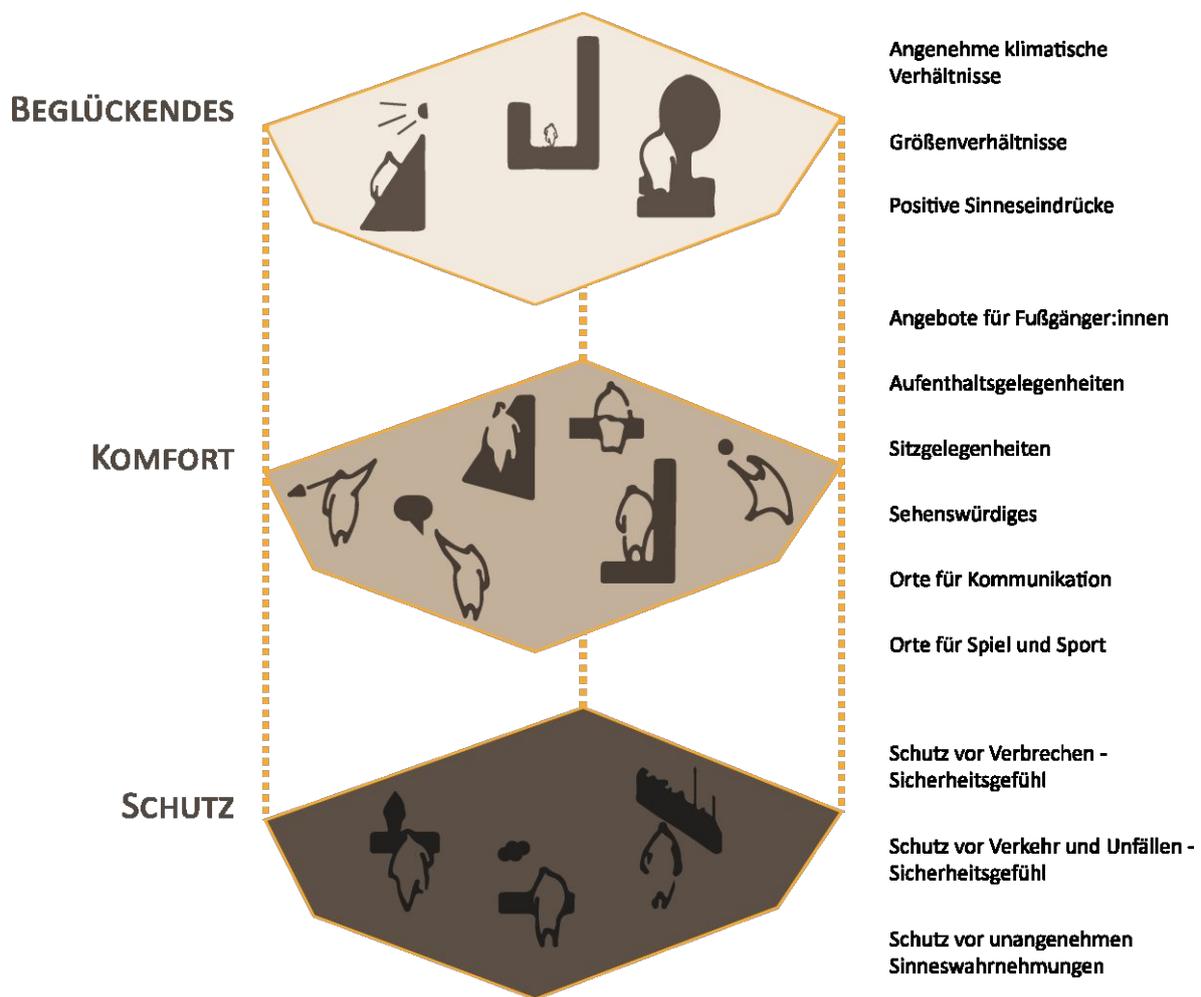


Abb. 67: Aufteilung der zwölf Qualitätskriterien auf die Anforderungen Schutz, Komfort und Beglückendes an den öffentlichen Raum (Eigene Darstellung)

10.1.1 Schutz

Als erste Kategorie der Qualitätskriterien für öffentliche Freiräume gilt der Schutz der Menschen vor Ort, der sich in drei Unterkriterien aufteilt (s. Abb. X). Das erste Beurteilungskriterium behandelt das **Sicherheitsgefühl und den Schutz vor Verkehr und Unfällen**. Hierbei geht es zum einen darum, den zu Fuß Gehenden und Radfahrenden vor dem motorisierten Verkehr zu schützen, und zum anderen um den Abbau der Angst vor benachbartem Verkehr (vgl. Gehl 2015b: 274f.). Diese Angst ist berechtigt, da das Unfallrisiko von zu Fuß Gehenden und Radfahrenden mit der Menge des Autoverkehrs steigt (ebd.: 112). Der Schutz der sensibleren Verkehrsteilnehmer:innen lässt sich zum einen durch eine angemessene Trennung der Verkehrsarten oder eine gesicherte Priorität der Fußgänger:innen erzielen (vgl. Gehl 2015b: 115.). Barrieren, beispielsweise durch Geländer, die die Fußgänger:innen zwar schützen sollen, aber die Bedingungen für diese durch schmale Bürgersteige oder Umwege verschlechtern, fördern den Verkehrsfluss auf der Straße zulasten der Fußgänger:innen (s. Abb. X). Teilweise kann hierdurch die Gefährdung zusätzlich steigen. Vielerorts haben sich beispielsweise Parkstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Rad- oder Fußweg als Barriere bewährt (vgl. Gehl 2015b: 114). Den höchsten Schutz genießen Fußgänger:innen und Radfahrende jedoch in einer autofreien Zone.

Zum anderen wird davon ausgegangen, dass sich das Unfallrisiko durch das Konzept des „shared space“, also die Kombination verschiedener Verkehrsarten innerhalb eines geteilten Straßenraumes verringern kann. Die Mischung verschiedener Verkehrsarten kann laut Gehl jedoch nur

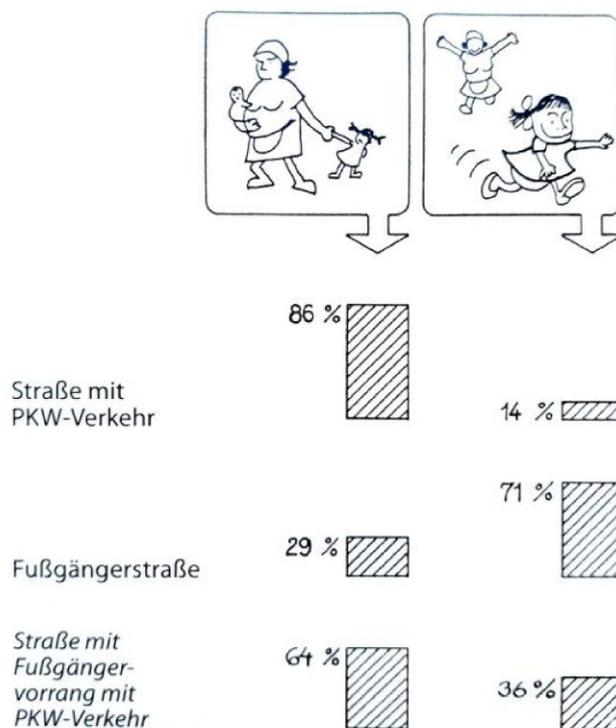


Abb. 68: Auswertung von selbstständig laufenden 0 - 6 jährigen Kindern im australischen Verkehr nach Straßentyp als Indikator für Angst und Besorgnis vor dem Verkehr (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl 2011: 102)



Abb. 69: Begegnungszone der Mariahilfer Straße in Wien (Aufnahme Feith, 27.08.2022)

unter einer Priorisierung des Fußgängerverkehrs erfolgen, um die Sicherheit insbesondere der sensiblen Verkehrsteilnehmer:innen, wie Senior:innen, Kinder oder eingeschränkte Personen, zu gewährleisten. (vgl. Gehl 2015b: 113ff.)

Bei der Wahl des konkreten Straßentyps in der Planung sollten, die tatsächliche genauso wie die gefühlte Sicherheit von Radfahrenden und Fußgänger:innen oberstes Entscheidungskriterium sein. In der Bewertung des Schutzes vor dem Verkehr kann unter anderem das Verhalten von Kindern und Familien als Indikator herangezogen werden. Eine systematische Beobachtung in verschiedenen Straßentypen in Melbourne, Australien zeigte einen Zusammenhang zwischen dem Autoverkehr und ob Kinder an der Hand ihrer Eltern laufen oder nicht. Je eher der Straßentyp Fußgänger:innen vor dem Verkehr schützte, desto mehr Kinder durften sich frei bewegen (s. Abb. 68).

Ein diesem Kriterium entsprechendes positives Beispiel wäre die Mariahilfer Straße in Wien. Innerhalb des shared space der Einkaufsstraße wird auch auf dem mittleren Fahrbahnstreifen eine hohe Sicherheit für Passant:innen geschaffen (s. Abb. 69).

Je mehr Menschen einen öffentlichen Raum einnehmen, desto sicherer fühlen sich die Einzelpersonen (vgl. Gehl 2015b: 110). Die gefühlte Sicherheit wird also durch die Nutzer:innen des öffentlichen Raumes beeinflusst. Je belebter ein öffentlicher Raum ist, desto sicherer wird er dadurch. Welchen Effekt der Straßentyp auf die Menge der Menschen im öffentlichen Raum haben kann, zeigte sich auch am Ausschluss des Autoverkehrs vom Times Square in New York. Nach der Ver-

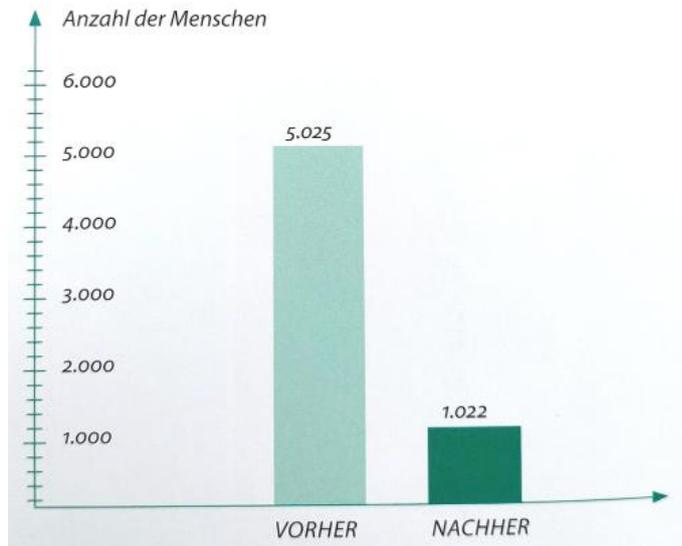


Abb. 70: Anzahl der Menschen auf dem Times Square in New York vor und nach [sic!] der Schließung für den Autoverkehr (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl 1968: 88)

kehrsberuhigung steigerte sich die Anzahl der Menschen, die den Raum für sich eingenommen haben, um das fünffache (s. Abb. 70).

Das zweite Bewertungskriterium richtet sich genauso an dieses Sicherheitsgefühl, jedoch im Hinblick auf den **Schutz vor Verbrechen**. Der Schutz ist vor allem in belebten öffentlichen Räumen mit sozialer Kontrolle im Straßenraum durch gute Sichtbarkeit genauso wie durch überlappende Funktionen zwischen den Tageszeiten und eine angemessene Beleuchtung gegeben (s. Abb. X). Gemischte Quartiere mit Wohnnutzungen bieten durch ihre Nutzungsdiversität zu verschiedenen Tageszeiten Frequenz. Zudem ist die Präsenz von Bewohner:innen in angrenzenden Gebäuden entscheidend für das Sicherheitsgefühl der Personen im öffentlichen Raum (vgl. Gehl 2015b: 118f.). Sowohl die Überschaubarkeit des öffentlichen Raumes durch Wohnungen als auch die Lichter aus den bewohnten Gebäuden fördern das Sicherheitsgefühl. Beleuchtung auch im Straßenraum, genauso wie eine klare Beschilderung und allgemein Übersichtlichkeit durch klare Strukturen des Raumes erzeugen eine gewisse Sicherheit (ebd.: 120). Außerdem hat auch die Art der Erdgeschosszone Einfluss auf den Schutz und die Sicherheit im öffentlichen Raum. So beschreibt Gehl, dass „sanfte Übergänge“ durch freundliche und offene Erdgeschosszonen auch bei Nacht eine Sicherheit ausstrahlende Wirkung auf Passant:innen ausüben (2015b: 119f.). Wenn man auf der Grundlage dieser Bestandteile nun unsichere Räume skizzieren würde, wären diese menschenleer mit angrenzenden monofunktionalen Gebäuden, beispielsweise Bürogebäude ohne nächtliche Nutzungen mit geschlossenen dunklen Fassaden (vgl. Gehl 2015b: 120). Inwiefern eine gelungene Übergangszonen zu Belebtheit führen kann, sieht man beispielsweise an den bekannten „stoops“ in Brooklyn (s. Abb. 71)

Grundsätzlich kann man sagen, dass verschiedene stadtgestalterische Elemente, die eine belebende Wirkung auf den öffentlichen Raum haben, auch zur tatsächlichen, jedoch vor allem zur gefühlten



Abb. 71: New Yorker „stoops“ als gut gestaltete Übergangszonen einer Wohngegend mit Treppen in Brooklyn (Quelle: Gehl 2015b: 108)

Sicherheit von Fußgänger:innen und Radfahrenden beitragen. Dieser idealistischen Planungsvorstellung steht jedoch oftmals die gesellschaftliche Realität in Form von sozialen Brennpunkten und hohen Kriminalitätsraten gegenüber (vgl. Gehl 2015b: 116).

Das dritte Kriterium bezieht sich auf den Schutz vor unangenehmen Sinneswahrnehmungen durch das Klima oder anthropogen verursachte Faktoren. Darunter fallen also externe Einflüsse, wie Wetterereignisse in Form von Wind, Regen, Schnee und ähnlichem, sowie klimatische Verhältnisse, wie Hitze oder Kälte, aber auch Faktoren wie Lärmbelästigung, Luftverschmutzung, Staub oder blendendes Licht. Ungünstige Wetterbedingungen variieren je nach Region und Klimazone. Die jeweiligen Klimabedingungen sowie der kulturelle Umgang damit bilden die Basis für eine lösungsorientierte Stadtplanung (vgl. Gehl 2015a: 168). Innerhalb der Bebauungsplanung lassen sich Schutzmaßnahmen gegen besonders störende Klimafaktoren finden. Beispielsweise lässt sich der Wind, der in manchen Regionen in der kalten Jahreshälfte für eine zusätzliche Abkühlung sorgt, durch eine intelligente Bauleitplanung mit z. B. niedrigen Bebauungen sowie engen öffentlichen Räumen abmildern (s. Abb.72). Durch diesen Windschutz in Kombination mit der Ausrichtung der öffentlichen Räume auf den Sonnenstand lassen sich die Bedingungen deutlich verbessern. In nächster Konsequenz verlängert derartiger Schutz die Nutzungsmonate des öffentlichen Raums und führt zu einer höheren Anzahl und längeren Aktivitäten im Freien. (ebd.: 172).

Die Folgen des Klimawandels machen sich in Deutschland und Österreich durch heiße Sommertage und Tropennächte, in denen die Temperatur nicht unter 20°C sinkt, bemerkbar. In stark versiegelten Innenstädten mit einem hohen Anteil dunkler verbauter Materialien wie Asphalt, einer durch die dichte Bebauung herabgesetzten Luftzirkulation genauso wie anthropogenen Wärmequellen durch Verbrennungsmotoren in Kombination mit einem geringen Grünanteil, welcher durch die geringen Verdunstungsmengen weniger kühlt, bildet sich der urbane Hitzeinseleffekt.



Abb. 72: Oben: Funktionale, niedrige und aufgelockerte Bebauung in Gudhjem, Dänemark; Unten: Hohe, freistehende Wohnblöcke verstärken Wind und Kälte in Landskrona, Schweden (Quelle: Gehl 2015b: 111)

(vgl. Umweltbundesamt 2022) Klimafolgenanpassung und entsprechende Schutzmaßnahmen insbesondere für die vulnerablen Bevölkerungsgruppen werden zunehmend drängender für eine qualitativ hochwertige Gestaltung von öffentlichen Räumen.

In der stadträumlichen Planung lassen sich verschiedene Maßnahmen zum Schutz vor externen Einflüssen integrieren. Diese dienen dabei im Wesentlichen der Beeinflussung des Mikroklimas eines Standortes. Unter dem Mikroklima versteht man die Temperatur und Luftatmosphäre, die an eng begrenzten Stellen herrscht (vgl. Gehl 2015b: 195). Durch die Schaffung von angenehmen mikroklimatischen Verhältnissen durch Beschattung oder Pflanzungen können Plätze des öffentlichen Raumes aufgewertet werden. Nachgewiesenermaßen lässt sich der Hitzeinseleffekt am effektivsten durch Bäume mit großen Kronen oder Verschattungselemente, wie Markisen oder Schirme, erreichen. Aber auch Dachbegrünungen, Wasserflächen oder -verdunstungsanlagen sowie helle Anstriche der Gebäude wirken sich positiv auf die benachbarten öffentlichen Räume aus (vgl. Umweltbundesamt 2022). In der Objektplanung von Gebäuden bieten auch Übergangszonen der Erdgeschosse Schutz vor externen Einflüssen (vgl. Gehl 2015b: 160). Beispielsweise schützen Bogengänge im Erdgeschoss der Gebäude die Passant:innen vor starker Sonneneinstrahlung, Regen, Schnee oder Wind (ebd.: 190).

An dieser Stelle lässt sich zudem auf das Prinzip der Schwammstadt verweisen, welches in Skandinavien entwickelt wurde und unter anderem in der Seestadt Aspern umgesetzt wird. Das Ziel ist die Reduzierung der negativen Folgen des Klimawandels in Form von Hitzeinseln und Überschwemmungen durch Starkregenereignisse. Dabei werden begleitend zu großkronigen Baumpflanzungen mit unterirdischen Retentionsräumen innerhalb befestigter Flächen bepflanzte Sickerbecken angelegt. Diese Innovation beeinflusst das Mikroklima durch Schatten und Verdunstung



Abb. 73: Entwurfspläne zur Umsetzung des Prinzips der Schwammstadt durch bepflanzte Versickerungsgräben am Seebogen in Aspern (Quelle: 3zu Landschaftsarchitektur 2022)

sowie Reduzierung von Windgeschwindigkeiten durch die Reibungswiderstände der Pflanzen. Die erhöhte Speicherkapazität des Bodens, der wie ein Schwamm Wasser aufnehmen kann, mindert bei starken Regenfällen den ungehinderten Abfluss in stark versiegelten Innenstädten (s. Abb. 73). (vgl. architektur-online 2022)

Lärm fällt unter die anthropogen verursachten unangenehmen Einflüsse in Städten. Die Hauptursache für Lärmbelastung ist der motorisierte Verkehr. Je nach Antrieb, Fahrzeug und Gestaltung des Straßenraumes kann der dabei entstehende Geräuschpegel extreme Ausmaße annehmen. Beispielsweise verstärken schmale Straßen, hohe Gebäude sowie ein hoher Anteil an Dieselnbussen oder Lastwagen die Geräuschkulisse. Ein konstant hoher Lärmpegel erhöht den Stresspegel der Betroffenen und behindert je nach Ausmaß eine Kommunikation von Menschen in dem öffentlichen Raum. Neben einer Trennung der Verkehrsarten oder lärmindernden Strukturen in Form von baulichen Barrieren, einem hohen Baumbestand oder ausreichend Platz im Straßenraum stellen Verkehrsberuhigungen den besten Schutz der Menschen im öffentlichen Raum vor einer ungesunden Lärmbelastung dar. Sowohl geräuscharm als auch emissionslos bewegen sich Radfahrende oder Fußgänger:innen durch die Stadt und tragen neben gut ausgebauten öffentlichen Mobilitätsangeboten zu einer Verbesserung der Luftqualität in Städten bei. (vgl. Gehl 2015b: 126, 176, 179).

Zusammengenommen beeinflussen eine Vielzahl an externen Rahmenbedingungen, ihr Umgang in der Planung sowie weitere Elemente des Raumentwurfs und der Ausstattung die Schutzkriterien (s. Abb. 74). Nachfolgende Abbildung fasst die stadträumlichen Elemente, welche in ihrem Vorkommen und ihrer Ausgestaltung auf die Bewertung des öffentlichen Raumes nach den Quali-

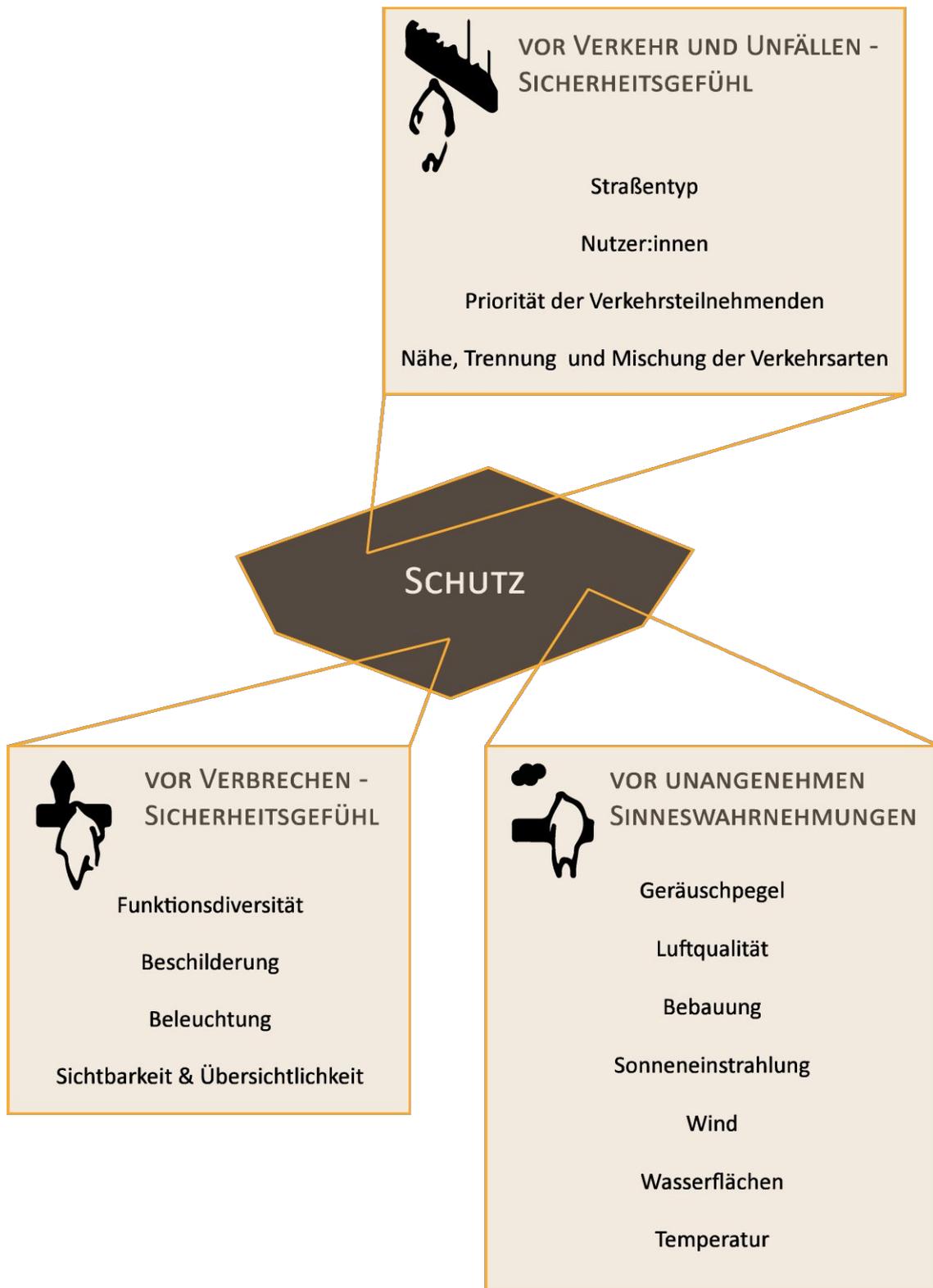


Abb. 74: Zusammenfassung der Rahmenbedingungen und Elemente mit Einfluss auf die Qualitätskriterien des Schutzes (Eigene Darstellung)

tätskriterien von Jan Gehl unter der Kategorie Schutz Einfluss nehmen. Diese gilt es in der Planung oder Evaluation zu analysieren und zusammenfassend in einem Kriterium zu bewerten.

10.1.2 Komfort

Angenehme Aufenthaltsorte im Freien erfordern ein gewisses Komfortniveau, welches sich aus mehreren Qualitätsbestandteilen zusammensetzt. Das Bewertungskriterium der **Angebote für Fußgänger:innen** beinhaltet ausreichend Platz zum Gehen ohne Hindernisse, barrierefreie Bodenbeläge, die Zugänglichkeit für alle Bevölkerungsgruppen, aber auch attraktive Fassaden oder anderweitige Übergangszonen, die zum Flanieren einladen.

Die Planung von Verbindungen durch den öffentlichen Raum für Fußgänger:innen richtet sich konsequenterweise nach den Fähigkeiten des menschlichen Gehapparats. Einen Grundsatz bildet einerseits die Geschwindigkeit, mit der Passant:innen einen Raum durchqueren. Durchschnittlich geschieht dies mit 5,4 km/h, womit innerhalb von fünfeinhalb Minuten eine Strecke von 500 Metern bewältigt werden kann. Um Menschen zum Zufußgehen einzuladen, ist neben der zeitlichen Erreichbarkeit auch die absolute Wegstrecke von Weglängen relevant. 500 Meter gelten dabei als ein Richtwert, den die meisten Menschen ohne Mühe zurücklegen können. Die genaue Schrittgeschwindigkeit genauso wie die Bereitschaft, eine Strecke zu Fuß zu gehen, ist jedoch von vielen Faktoren abhängig. Dazu gehören zum Beispiel die Beschaffenheit des Weges, das Wetter, weitere Verkehrsteilnehmende, die Art des öffentlichen Raumes genauso wie die individuelle körperliche Verfassung. (vgl. Gehl 2015b: 142f.)

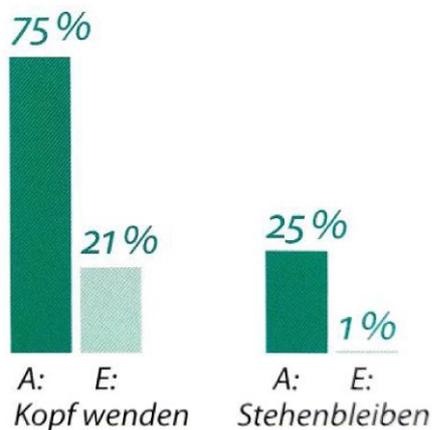


Abb. 75: Vergleich der Häufigkeit des Stehenbleibens oder Kopf Wendens vor offenen (A) und verschlossenen (E) Fassaden (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl, Reigstad und Kaefer 2004: 104)



Abb. 76: Barrierefreiheit und attraktive Straßenraumgestaltung in einem Ausgehviertel in Belfast, Nordirland (Aufnahme Naroska, 08.08.2022)

Maxime bei der Gestaltung von Wegeverbindungen ist es, angenehme Bedingungen für den Fußverkehr zu schaffen, um die Menschen zum Aufenthalt im öffentlichen Raum einzuladen. Dies wird unter anderem durch eine abwechslungsreiche Gestaltung und Gliederung von Wegstrecken erreicht. Ein gerader, ungeschützter und eintöniger Weg bewirkt, dass die erlebte Entfernung länger ist als die tatsächliche. Durch einen gewundenen Weg, attraktive Fassadengestaltungen und Gebäudeuntergliederungen wirkt eine Strecke hingegen kürzer. (vgl. Gehl 2015a: 133) Ein gutes Beispiel ist die Commercial Ct in Belfast, die durch kunstvolle Lichtinstallationen, Blumenkästen und gegliederte Fassaden gestaltet ist (s. Abb. 76). Zählungen und Beobachtungen von Gehl, Reigstad und Kaefer 2004 zeigten den großen Einfluss der Fassadengestaltung auf das davor stattfindende Aktivitätsmuster. Fassaden, die sich durch kleine Einheiten, hohe Varianz an Funktionen und Detailtiefe auszeichneten, wiesen einen beträchtlich höheren Grad an Aktivitäten im Vergleich zu verschlossenen, passiven Fassaden auf (s. Abb. 75).

Auch der verfügbare Platz zum Laufen beeinflusst die Qualität von Fußwegeverbindungen. Für ein ungehindertes Vorankommen im eigenen Schrittempo sollte der verfügbare Platz an die Menschenmengen angepasst sein. Die Priorität des Autoverkehrs hat jedoch vielerorts in begrenzten Straßenräumen zu schmalen Bürgersteigen und somit ungünstigen Bedingungen für Fußgänger:innen geführt. (vgl. Gehl 2015b: 144f.)

Um Energie und Zeit zu sparen, gilt es als natürliches Verhalten beim Gehen, Umwege zu vermeiden und direkte Wege zu bevorzugen. Gehl veranschaulichte dies bereits 1968 in einer empirischen Untersuchung von Bewegungsmustern auf dem Blagards Platz in Kopenhagen (s. Abb. 77). Aus diesem Grund ist es Aufgabe der Stadtplanung, die Wege der zu Fuß Gehenden praktikabel zu

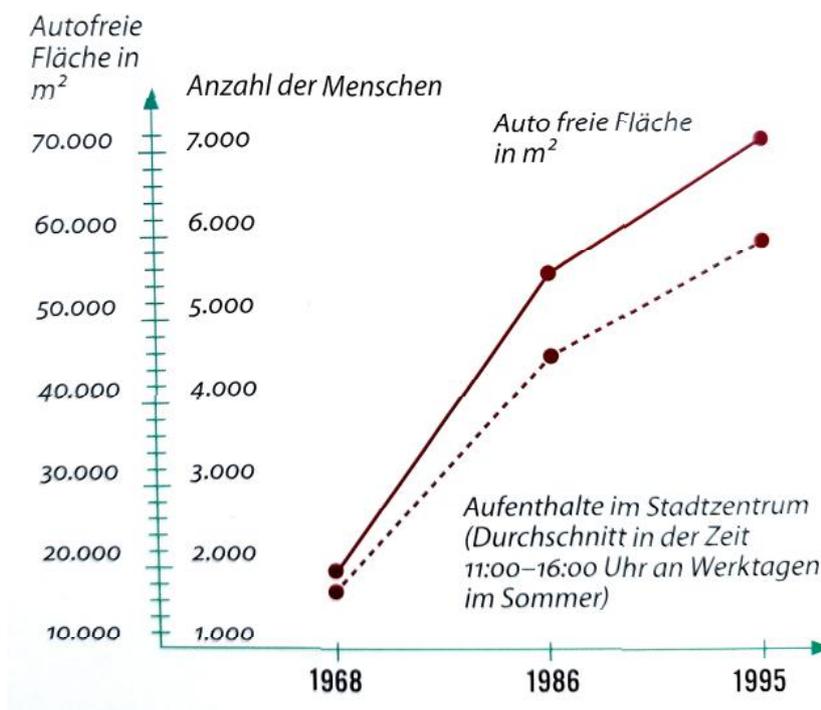


Abb. 77: Steigung der Aufenthalte im Stadtzentrum von Kopenhagen im Verlauf mehrerer Jahre im Zusammenhang zur Flächenzunahme autofreier Bereiche (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl et al. 2006: 129)

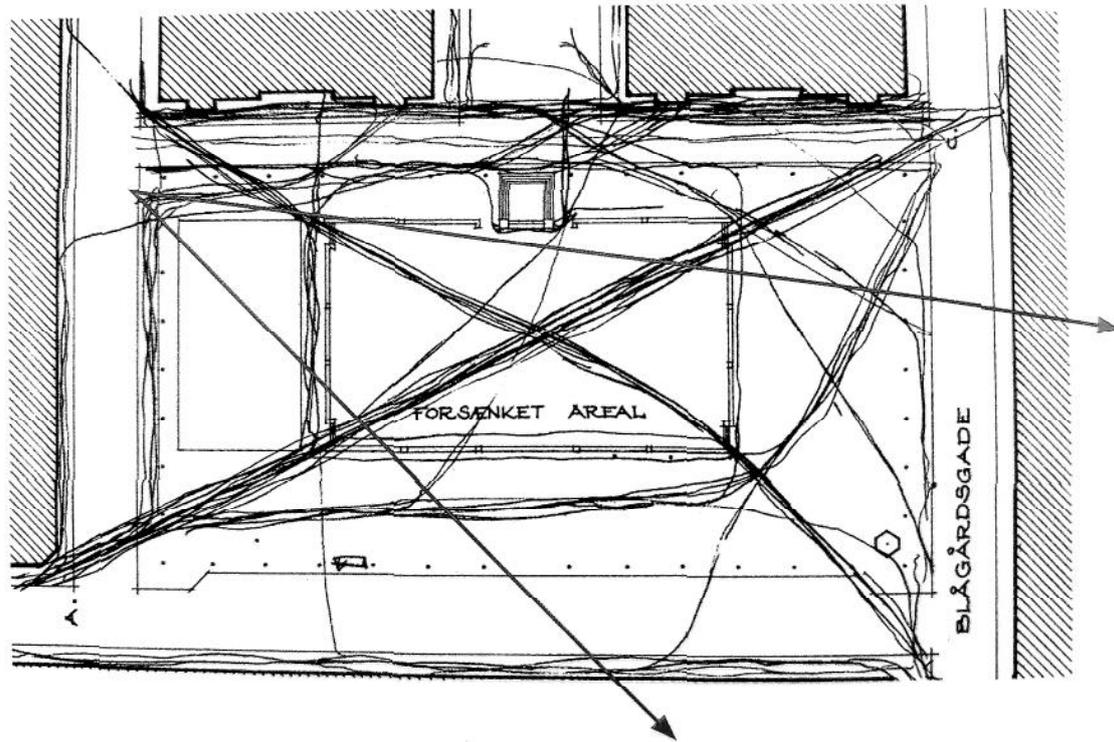


Abb. 78: Präferenz von direkten Wegen, verdeutlicht am Bewegungsmuster von Fußgänger:innen auf dem Blagårds Platz, Kopenhagen 1968 (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl 1968: 88)

gestalten und ihnen im Verhältnis zum motorisierten Verkehr zumindest eine gleichberechtigte, besser noch eine bevorzugte Stellung einzuräumen. Ein unzumutbares Hindernis stellen die bereits genannten Geländer an Kreuzungsecken dar, die ein direktes Überqueren unmöglich machen oder bei Missachtung zu gefährlichen Situationen führen können (s. Abb. 78). Empfehlenswert wäre es hier, eine sichere, direkte Kreuzungsoption zulasten der Durchgängigkeit des Autoverkehrs zu schaffen. (vgl. Gehl 2015b: 146f.) Genauso verhält es sich mit Fußgänger:innenunterführungen und Brücken. Gehl vertritt die Meinung, dass diese keinen Teil guter Stadtlanschaften darstellen, da sie unbeliebt bei Passant:innen sind und somit das Zufußgehen nicht fördern, sondern behindern. Gründe hierfür sind zum einen das unsichere Raumgefühl, zum anderen der erhöhte Energieaufwand, zweimal das Höhenniveau zu wechseln. Grundsätzlich stellen Treppen echte Hindernisse dar und sollten wo möglich vermieden werden. Treppengehen erfordert eine deutlich höhere körperliche Leistungsfähigkeit und wird auch von nicht eingeschränkten Personen wo möglich vermieden. Ein gutes Beispiel bilden hier U-Bahnaufgänge, bei denen sich die meisten Personen trotz eventueller Wartezeiten für die Rolltreppe statt das Treppensteigen entscheiden. Im Hinblick auf den öffentlichen Freiraum sollten wo möglich Rampen installiert werden, da diese für die Mehrheit der Bevölkerung besser überwunden werden können. Fußgänger:innenunter- oder -überführungen sind nur bei der Überquerung mehrerer Hauptstraßen oder Schnellwege zumutbar. (ebd. 152) Es gilt in der Raumplanung die entstehende Barrierewirkung von Treppen zu vermeiden (s. Abb. 79).



Abb. 79: Fußgängerüberführungen mit großer Barrierewirkung in Sendai, Japan (Quelle: Gehl 2015b: 155)

Weitere Hindernisse finden sich in der Unterbrechung von Bürgersteigen für eine ebenerdige Garagen- oder Grundstückseinfahrt im Sinne der autogerechten Stadt. Um insbesondere mobilitätseingeschränkte Menschen oder Personen mit Kinderwagen zum Gehen einzuladen, sollten Bürgersteige durchgehend gestaltet und an Übergängen fließend abgesenkt werden, sodass keine Stufe überwunden werden muss (vgl. Gehl 2015b: 146f.).

Für ein müheloses Vorankommen von Fußgänger:innen inklusive körperlich eingeschränkter Personen, Personen mit Kinderwagen oder Koffern sind darüber hinaus die Bodenbeläge von öffentlichen Räumen von Belang. Die Oberflächen sollten dazu eben und rutschfest sein. Gängiges Kopfsteinpflaster oder andere unebenen Natursteinbeläge erfüllen nicht die heutigen Kriterien der Barrierefreiheit. (vgl. Gehl 2015b: 155) In historisch gepflasterten Straßenzügen bietet sich beispielsweise ein barrierefreier Streifen aus ebenem Belag, wie beispielsweise in der Commercial Ct in Belfast, an (s. Abb. 76). Bei Nässe sollte das Wasser zudem abgeleitet werden oder in Pflasterzwischenräumen versickern, um einen möglichst trockenen Untergrund zu fördern.

Zusammengefasst verringert sich die Qualität von Fußwegen ab einer bestimmten Länge, die sich abhängig von der individuellen Leistungsfähigkeit durch Hindernisse, Umwege oder Unwegbarkeit tatsächlich oder durch fehlende Stimulanzen gefühlt verlängert.

Qualitativ hochwertige öffentliche Räume sollten zudem über ausreichend **angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten im Stehen** verfügen. Stehen ist oftmals eine kurzweilige Aktivität, um sich mit anderen Menschen zu unterhalten, wegen eines Hindernisses oder interessanter Angebote, um sich zu orientieren oder Straßenmusizierenden zuzuhören. Für längere Aufenthalte im Stehen, beispielsweise um auf etwas oder jemanden zu warten, benötigt der öffentliche Raum geeignete Bereiche. Wartezonen oder generell gute Orte zum Verweilen befinden sich meist an geschützten Stellen, die Geborgenheit bieten. Durch das bauliche Einfassen von Räumen entsteht dabei der

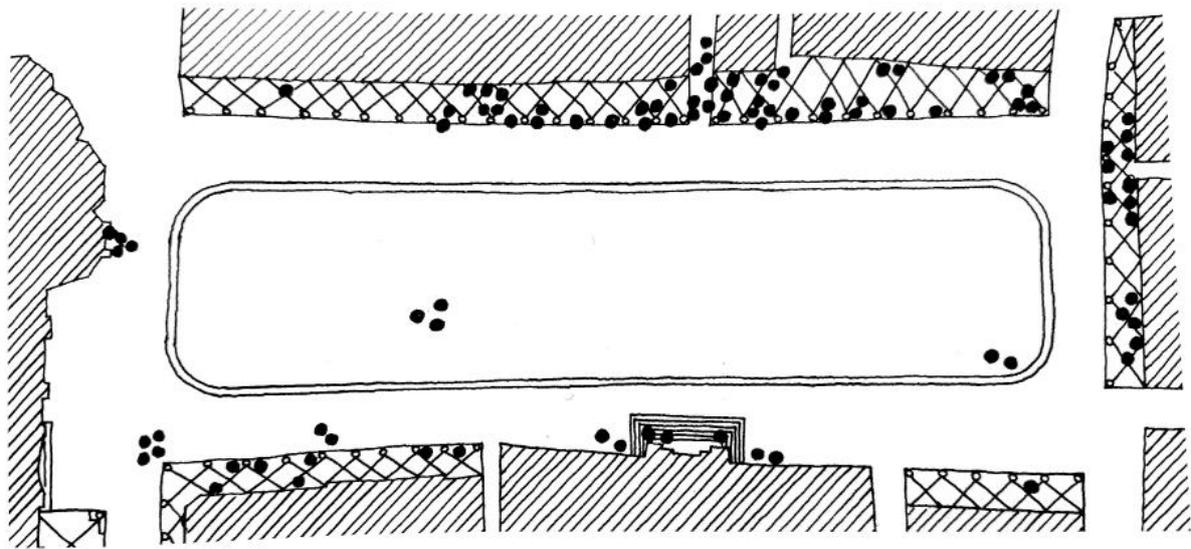


Abb. 80: Der Randeffect, verdeutlicht an einer Verortung der Verweilstandorte von Menschen auf der Piazza del Popolo, Rom, Italien 1965 (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl und Gehl 1965: 85)

sogenannte Randeffect. „Die menschliche Vorliebe für Randbereiche hängt mit der menschlichen Sinneswahrnehmung und den Normen für Sozialkontakte zusammen“ (Gehl 2015b: 159). Diese bieten durch die räumliche Begrenzung praktische und psychologische Vorteile, wie die Möglichkeit sich anzulehnen, Schutz vor Überraschungen von hinten oder einem angenehmeren Mikroklima z. B. in Eingängen oder Nischen. Zusätzlich dazu ist hier die Wahrscheinlichkeit, andere zu stören oder selbst gestört zu werden, am geringsten. (ebd.: 159, 275.) Veranschaulicht wird der Randeffect beispielsweise mit der empirischen Studie zu bevorzugten Plätzen zum Stehen auf der Piazza del Popolo in Italien (s. Abb. 80).

Neben dem darin beschriebenen Randeffect lässt sich bei stehenden Menschen auch der sogenannte Klaviereffect beobachten. Dieser beschreibt die Tendenz von Stehenden, eine Stütze zu suchen, sich daneben zu platzieren und anzulehnen. Die namensgebende Stütze des Effekts war ursprünglich ein Klavier, dessen Rolle im öffentlichen Raum durch Stadtmobiliar, Ecken, Säulen, Nischen, Poller oder Ähnlichem eingenommen wird. (vgl. Gehl 2015b: 161) Dieser Effekt lässt sich beispielsweise an den Pollern der Piazza del Campo in Siena beobachten (s. Abb. 81).

Zusammengefasst reichen Randstrukturen allein nicht aus, um angenehme Orte zum Verweilen zu schaffen. Nach Gehl sollten Randzonen in öffentlichen Räumen mit attraktiven Fassaden und Stützelementen oder Plätzen ausgestattet sein, wo ein sich Anlehnen möglich ist. Geschlossene Fassaden und generell nicht gegliederte Randzonen bewirken hingegen keine einladende Wirkung.

Die Bewertung von **ausreichenden und angemessenen Sitzgelegenheiten** im öffentlichen Raum ohne Konsumzwang umfasst spezielle Sitzbereiche mit ausreichend Platz, körperlich angenehme Sitzplätze sowie Ruhebänke zur Erholung. Dabei ist es wesentlich, dass vorhandene Vorteile, wie



Abb. 81: Der Klaviereffekt. Poller aus Stein, die als Stütze zum Anlehnen auf der Piazza del Campo in Siena, Italien genutzt werden (Quelle: Gehl 2015b: 162)

eine interessante Aussicht, ein günstiger Einfall von Sonnenstrahlen oder ein Ausblick auf Passant:innen an frequentierten Orten berücksichtigt werden. Gehl orientiert sich mit diesem Bewertungskriterium an den Ergebnissen seiner Qualitätsbewertung von Sitzgelegenheiten in öffentlichen Räumen Stockholms 1989. Darin wies er den Zusammenhang zwischen der Beschaffenheit von Sitzmöglichkeiten und der Häufigkeit und Dauer ihrer Nutzung nach. Demnach zeichnen sich die beliebtesten Sitzplätze durch ein angenehmes Mikroklima, zum Schutz des Rückens durch einen Standort idealerweise an Randzonen, eine gute Aussicht sowie eine niedrige Geräuschkulisse und saubere Luft aus. Die gute Aussicht ist je nach Kontext unterschiedlich zu definieren. Grundsätzlich lässt sich jedoch sagen, dass eine ungehinderte Sicht auf das Treiben anderer Menschen oder interessante Raumelemente, wie Kunstinstallationen, Architektur und naturnahe Grün- oder Wasserflächen eine wesentliche Standortqualität von Sitzgelegenheiten ausmacht. Aufgrund des sozialen Standards, zu fremden Menschen einen angemessenen Abstand zu halten, sollten Sitzgelegenheiten über ausreichend Platz verfügen. Die gleichmäßige Verteilung von Bäumen und Bänken über einen Platz verfehlt dementsprechend sowohl die Nutzung vorhandener Aussichten als auch den Schutz durch die Randzonen, wie beispielsweise auf einer Plaza in Cordoba, Spanien sichtbar wird (s. Abb. 82). (vgl. Gehl 2015b: 164f.)

Über die Standortfaktoren einer Sitzmöglichkeit hinaus spielt auch der Grad der Bequemlichkeit eine Rolle in der Qualitätsbewertung. In erster Linie lässt sich diese bei primären Sitzgelegenheiten erzeugen. Darunter versteht man Möbel, wie Bänke und Stühle mit dem Zweck des Sitzens in Parks, auf Plätzen oder an Haltestellen. Je besser die Ausstattung, beispielsweise durch Rücken- oder Armlehnen oder auch Zusatzmöbel, wie Tische, desto angenehmer sind sie für den Aufenthalt. Zusätzlich dazu beeinflusst auch das Design der Sitzgelegenheit, das verwendete Material, die Oberflächentemperatur sowie eine wasserabweisende Eigenschaft den Sitzkomfort. Die



Abb. 82: Gleichmäßig verteilte Bänke, Bäume und Mülleimer verhindern eine angenehme Atmosphäre zum Sitzen, Cordoba, Spanien (Quelle: Gehl 2015b: 163)

oftmals auf Plätzen installierten Sitzbänke aus Stein ohne Rückenlehnen entsprechen dabei nur den Mindestanforderungen an Sitzgelegenheiten. Als kurze Gelegenheitssitze oder zur Nutzung sonniger Stunden dienen sekundäre Sitzplätze in Form von Treppenstufen, Pollern, Denkmalsockeln, Skulpturen oder auch des Bodens selbst. Eine Mischung aus primären und sekundären Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum befriedigt verschiedene Ansprüche an das Verweilen im öffentlichen Raum. (ebd.: 165f.) Zusätzlich dazu sollten Bänke zum Ausruhen, insbesondere für die älteren Generationen, in regelmäßigen Abständen in einer Stadt aufgestellt werden. Eine Faustregel besagt, dass alle 100 Meter eine Ruhebänk platziert werden sollte. (vgl. Gehl 2015a: 158) Darüber hinaus nehmen Bereiche der Außengastronomie einen nicht unwesentlichen Anteil der Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum ein. Hier unterliegt man zwar dem Konsumzwang, jedoch ist die Verbindung der Funktion des Sitzens, Verweilens und sich Stärkens eine nicht zu vernachlässigende Freizeitaktivität in Städten (vgl. Gehl 2015b: 169).

Nach dem Qualitätskriterium für **Sehenswertes** werden die Möglichkeiten, den öffentlichen Raum durch das Sehen wahrzunehmen, ausgeschöpft, indem vernünftige Betrachtungsabstände, freie Sichtachsen sowie gute Standards für die Beleuchtung in der Dunkelheit eingehalten werden (s. Abb. X). Grundsätzlich geht es dabei darum, dass das Geschehen im öffentlichen Raum beobachtet werden kann und den Nutzer:innen ein Überblick verschafft wird. Hier spielen sowohl Sicherheitsbedürfnisse, aber auch Interesse am passiven Kontakt mit anderen Menschen genauso wie das Sichtbarmachen von Sehenswürdigkeiten eine Rolle. Je besser diese Bedürfnisse in einem öffentlichen Raum erfüllt werden, desto anziehender wirkt dieser auf Passant:innen, die durch ihren Aufenthalt den Raum beleben. (vgl. Gehl 2015a: 159)



Abb. 83: Die Höhengliederung der Piazza del Campo ermöglicht einen Überblick der angrenzenden Sehenswürdigkeiten (Quelle: Square Publishing 2022)

Die Betrachtungsabstände können an die Fähigkeiten des menschlichen Sehvermögens angelehnt werden. Die maximale Distanz für das Erkennen von Geschehnissen beträgt 70 bis 100 Meter, wohingegen Gesichter und Mimik nur bis ca. 20 Meter erkannt werden können (s. Abb. 84). Es ist also angebracht, öffentliche Räume so zu dimensionieren, dass ihre Grenzen mit dem Blickfeld übereinstimmen. Eine Kombination verschiedener Betrachtungsabstände, auch unter Berücksichtigung von Kindergrößen, ermöglicht allen dabei das größtmögliche Erfassen des Spektrums an stattfindenden Aktivitäten. Auch die Platzierung von Sehenswertem im öffentlichen Raum auf Augenhöhe ist eine daraus entstehende Konsequenz. Darunter fallen beispielsweise das Straßenraster, die Gestaltung von Plätzen, die Straßenränder und Übergangszonen (vgl. Gehl 2015b: 150). Auch in öffentlichen Räumen ohne angrenzende Geschäfte kann das Raumerlebnis durch Haustüren, Fassadendetails oder Vorgärten positiv geprägt werden. Des Weiteren haben sich auch verschiedene Höhenstufen, beispielsweise wie bei der Piazza del Campo in Siena bewährt. Der stufenförmige Aufbau des Platzes, eingerahmt durch ansprechende Fassaden, bietet verschiedene Sichtachsen und Blickwinkel (s. Abb. 83). (vgl. Gehl 2015a: 160f.)

Die Möglichkeiten zum Sehen werden durch freie Sichtachsen und eine ungehinderte Sicht des öffentlichen Raumes zusätzlich bedingt. Auch dessen bedient sich die Piazza del Campo in Siena, die durch ihre tribünenartige Struktur einen freien Blick über die städtische Arena zulässt. (ebd.) Um die Sichtbarkeit auch bei Dunkelheit zu gewährleisten, sollte der öffentliche Raum über eine angemessene Beleuchtung verfügen. Diese zeichnet sich zum einen durch die richtige Farbe und Wärme der Beleuchtung aus. Dabei sollte das Licht nicht zu hell sein, sondern über eine Helligkeit und warmen Farbton verfügen, welche das Geschehen in einem freundlichen Licht sichtbar machen. Zum anderen kommt es bei einer qualitativen Beleuchtung auf deren Ausrichtung an. Innerhalb von Fußgängerzonen sollte sich diese vorzugsweise auf vertikale Oberflächen, wie bei-

10. Beurteilung der Qualität des öffentlichen Raumes nach Jan Gehl

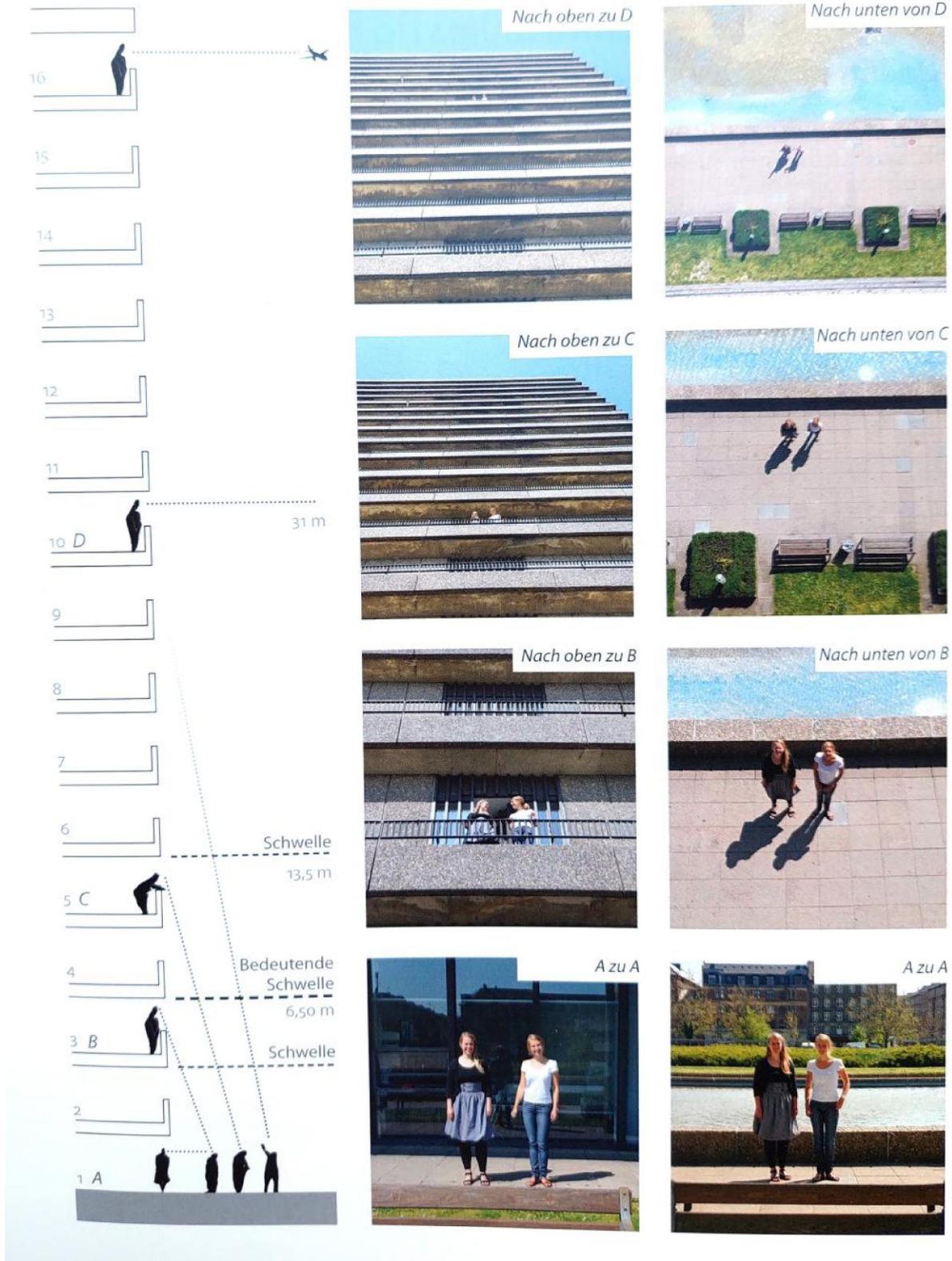


Abb. 84: Praxistest von Entfernung, menschlichen Sinnen und Maßstab zwischen verschiedenen Gebäudeetagen und der Erdgeschosebene (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl 2010: 109)

spielsweise Mauern, Straßenschilder oder auch Briefkästen richten, wohingegen Licht an Straßen auf die Fahrbahnen und Bürgersteige ausgerichtet sein sollte. (vgl. Gehl 2015a: 161)

Eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes wird zudem durch **Orte für Kommunikation** erreicht. Zum einen ist hierzu ein niedriger Lärmpegel und zum anderen Straßenmobiliar im Sinne von gesprächsfördernden Sitzlandschaften notwendig. Eine Unterhaltung zwischen zwei Menschen, die sich in einem natürlichen Gesprächsabstand voneinander befinden, ist erwiesenermaßen bis zu einem Lärmpegel an Hintergrundgeräuschen von 60 Dezibel noch möglich. In verkehrsreichen Straßenräumen liegt der Lärmpegel durchschnittlich etwa bei 75 Dezibel, was einer fast viermal lauterer Kulisse entspricht. Hier ist ein Gespräch unter Passant:innen nicht mehr bei normaler Sprechlautstärke zu führen. (vgl. Gehl 2015b: 178f.) Um einen niedrigen Geräuschpegel für die Qualität öffentlicher Räume herzustellen, kann sich in der Stadtplanung großteils derselben Maßnahmen wie beim Schutz vor dem Verkehr bedient werden.

Sitzgelegenheiten tragen grundsätzlich zu zwischenmenschlichen Begegnungen und Kommunikation im öffentlichen Raum bei. Für die zusätzliche Förderung von Begegnungen und Austausch von Menschen sollten die Sitzmöbel explizit darauf ausgerichtet werden. Flache Steinbänke ohne Rücken- oder Armlehnen bilden dabei die unterste Stufe an gesprächsfördernden Sitzgelegenheiten. Manchen Bevölkerungsgruppen, wie Familien oder Senior:innen kommen solche Bänke zum einen aufgrund der fehlenden Bequemlichkeit nicht entgegen. Zum anderen erlaubt diese Art Mobiliar Gruppen aus mehr als zwei Personen nur unter erschwerten Bedingungen eine Unterhaltung oder ein Gemeinschaftsgefühl herzustellen. Gehl empfiehlt, gesprächsfördernde Sitzlandschaften an den geschützten Randzonen eines öffentlichen Raumes zu installieren, die aus mehreren Möbelstücken in einem Winkel zu- oder gegenüber einander platziert sind. Die meiste Flexibilität bieten dabei einzelne unbefestigte Stühle, die bei Bedarf entsprechend der Gruppengröße zusammengestellt werden können. (vgl. Gehl 2015b: 179f.)

Als letztes Bewertungskriterium der Kategorie „Komfort“ gelten **Orte für Spiel und Sport**. Darunter fallen verschiedene Möglichkeiten im öffentlichen Raum, die zu kreativen Aktivitäten, Bewegung, Sport und Spielen zu allen Tages- und Jahreszeiten einladen. Dabei gilt es, die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen – einschließlich Kindern, Jugendlichen und Senior:innen unabhängig von ihrer körperlichen Leistungsfähigkeit – zu erfüllen. Gehl empfiehlt hier eine Planungspolitik nach den Prinzipien „Festes“, „Flexibles“ und „Flüchtiges“ für die Förderung von aktiven Tätigkeiten. Feste Elemente beschreiben den baulichen Rahmen einer Stadt, welcher auf zwei unterschiedliche Weisen zu körperlichen oder kreativen Aktivitäten einladen kann. Zum einen können Spielgeräte, Spielplätze genauso wie Laufstrecken oder Skate- und Themenparks in die Stadtstruktur eingliedert werden. Zum anderen können auch alltäglich genutzte Stadtbereiche durch die baulichen Strukturen zu einer entsprechenden Nutzung aktivieren. Ein positives Beispiel hierfür ist Venedig, die als Fußgängerstadt mit vielen Kulturangeboten Bewegung fördert und mit ausreichend Plätzen



Abb. 85: Der Weihnachtsmarkt vor dem Rathaus in Wien als flexibles Element und einladende Aktivität im Freien (Eigene Aufnahme, 17.11.2021)

mit ablesbarer Hierarchie eine spielerische Nutzung durch Kinder oder kulturelle Nutzung durch Straßenmusizierende oder ähnliches zulässt. (vgl. Gehl 2015b: 183, 185f.)

„Flexible Elemente sind temporäre Strukturen und Ereignisse, die im Verlauf eines Jahres eine Stadt kurzfristig verändern und beleben“ (Gehl 2015b: 187). Je nach Kultur und Region stellen Eisbahnen und Weihnachtsmärkte, wie der vor dem Rathaus in Wien (s. Abb. 85) Karnevalsumzüge, Sportwettkämpfe aller Art oder Kulturfestivals nur eine Reihe möglicher Beispiele dar.

Flüchtige Elemente sind ähnlich den flexiblen Elementen temporäre Aktivitäten innerhalb einer Stadt, jedoch mit deutlich verkürzter Dauer von Minuten bis zu mehreren Stunden. Auch hier gibt es unzählige Möglichkeiten, wie unter anderem Straßenmusik, Morgengymnastik, Feuerwerk oder Straßenfeste. Ein ausgewogenes Angebot dieser drei Elemente stellt eine Stadt am besten für die verschiedenen Ansprüche an sportliche und kreative Aktivitäten im öffentlichen Raum auf. (vgl. Gehl 2015b: 186f.)

Nachfolgende Abbildung zeigt eine Zusammenfassung der stadträumlichen Elemente, welche in ihrem Vorkommen und ihrer Ausgestaltung auf die Bewertung des öffentlichen Raumes nach den Qualitätskriterien unter der Kategorie Komfort Einfluss nehmen.

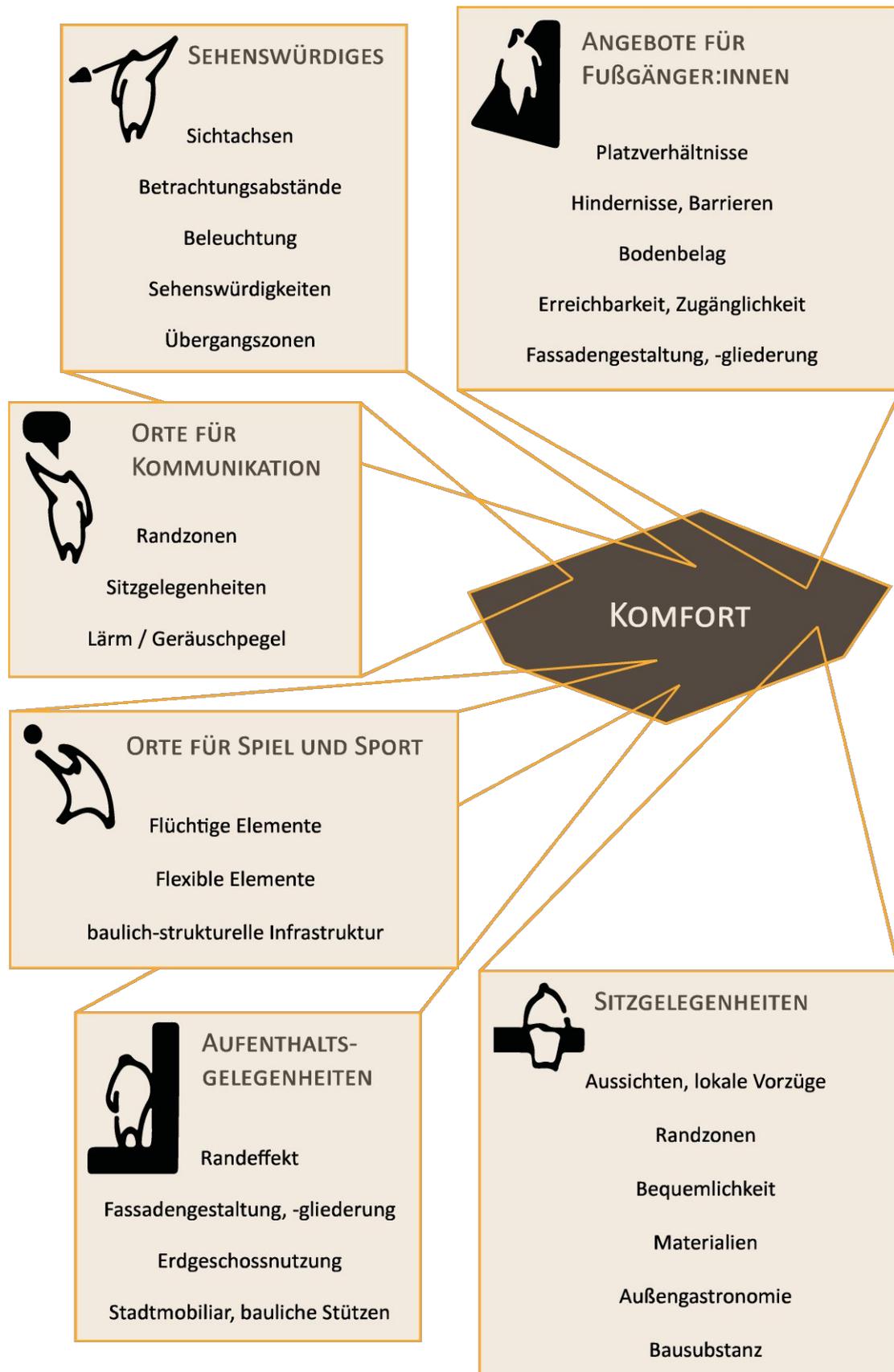


Abb. 86: Zusammenfassung der Rahmenbedingungen und Elemente mit Einfluss auf die Qualitätskriterien des Komforts (Eigene Darstellung)

10.1.3 Beglückendes

Die Bewertung der Qualität öffentlicher Räume beinhaltet neben dem Schutz und Komfort der Nutzenden auch beglückende Bestandteile. Eines der drei Unterkriterien baut auf der Prämisse auf, dass angenehme Aufenthaltsorte im Freien über eine **dem Menschen angemessene Größenordnung** verfügen (s. Abb. 84). Gehl sieht in der Ausrichtung der Raumplanung auf eine dem Menschen angepasste Kleinteiligkeit einen wichtigen Aspekt in der Belebung des öffentlichen Raumes. Grundlage dessen bildet die Einladung von Fußgänger:innen und Radfahrenden durch die Anpassung der baulich-strukturellen Infrastruktur an die menschliche Physis, den menschlichen Bewegungsapparat sowie die menschlichen Sinne. Wenn diese Planungsvoraussetzungen hinsichtlich der Entfernungen und der Eindrücklichkeit der baulichen Struktur beachtet werden, sieht Gehl einen Zusammenhang in der entstehenden Wirkung auf die Menschen und deren Kontakte im öffentlichen Raum. Stadträume mit weitläufigen Entfernungen zwischen Gebäuden beispielsweise aus Mauerwerk, Beton oder dunklem Glas ohne ansprechende Details werden demnach als unpersönlich, nüchtern und kühl empfunden. (vgl. Gehl 2015b: 71, 77) Es ist somit Aufgabe der Stadtplanung, weitläufige, ungenutzte Freiflächen genauso wie Gebäude, insbesondere Hochhäuser, ohne eine entsprechende Gestaltung der untersten Stockwerke mit Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden - dort, wo eine belebte Umgebung durch Passant:innen und Verweilende gewünscht ist. Gefördert wird eine Belebung im Umkehrschluss durch kurze Distanzen und hohe Detailtiefe auf Augenhöhe. Ansprechende Gestaltungsdetails können nachweislich mit fließenden Übergängen, also abwechslungsreichen Übergangszonen, geschaffen werden. Positive Effekte auf den öffentlichen Raum beschreibt Gehl mit vielen Geschäften im Erdgeschoss, transparenten Fassaden, vielzähligen Eingängen und großen einladenden Schaufenstern (ebd.: 97).

Das zweite Kriterium bezieht sich auf **angenehme klimatische Verhältnisse** mit ausreichend Sonne genauso wie Schatten, Wärme in den kalten Monaten und Kühlung in den Sommermonaten sowie ganzjähriger Frischluftzufuhr. Im Gegensatz zum dritten Kriterium der Kategorie Schutz werden hierbei die Möglichkeiten, positive Wetterverhältnisse im öffentlichen Raum zu genießen, betrachtet. Die Maßnahmen zur Beeinflussung des Mikroklimas sind dieselben. Oftmals besteht das Ziel darin, die Sonnenstunden bereits in der kälteren Jahreszeit zu nutzen oder Orte der Kühlung bei heißen Temperaturen zu schaffen. Am Beispiel der Fußgängerzone Strøget in Kopenhagen veranschaulicht Gehl den Zusammenhang zwischen der Temperatur, der Menge an Menschen im öffentlichen Raum sowie deren Verweildauer. Daraus, dass im Sommer, bei angenehmen Temperaturen doppelt so viele Menschen den Straßenraum passieren, sich jedoch gut viermal so viele Menschen gleichzeitig im Raum aufhalten, lässt sich schließen, dass sich auch die Verweildauer deutlich erhöht (s. Abb. 87). Angenehme Temperaturen bewirken somit eine längere Verweildauer im öffentlichen Raum, was wiederum die Belebtheit überproportional steigert.

Zusätzlich dazu wird es in vielen Regionen wertgeschätzt, im öffentlichen Raum den Wechsel der Jahreszeiten durch die Blütezeiten im Frühling und Farbwechsel der Blätter von Bäumen und

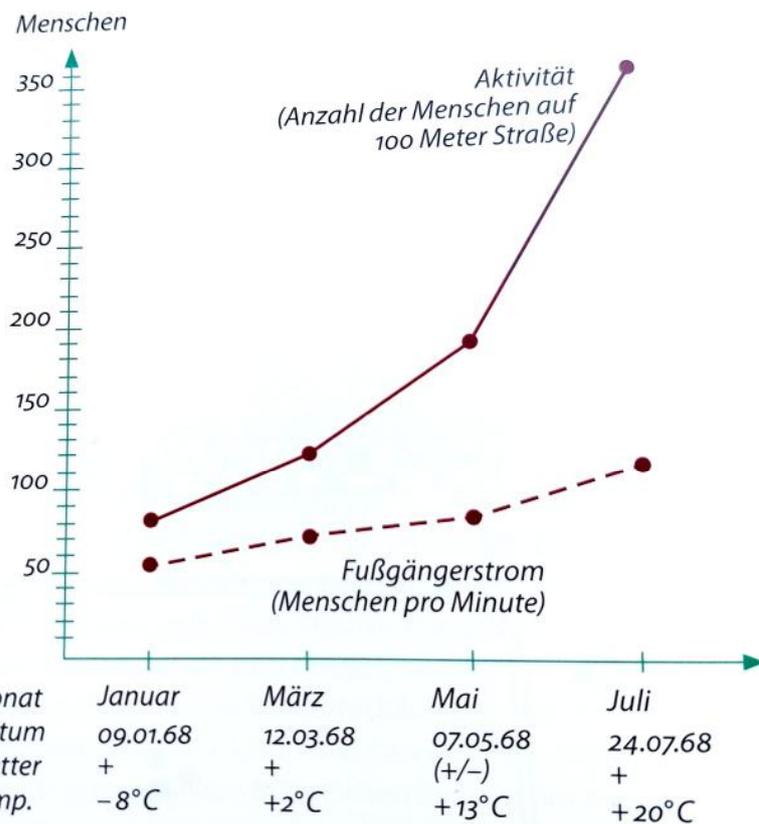


Abb. 87: Zusammenhang zwischen der Zunahme der Temperatur und dem Strom an Fußgänger:innen sowie der Anzahl an Menschen am Strøget, Kopenhagen (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl 1968:86)

weiteren Pflanzen im Herbst mitzuerleben. (vgl. Gehl 2015a: 173) Hierfür muss in der Stadtplanung der Installation und Gestaltung von Grünanlagen eine entsprechende Priorität zugeordnet werden. Je nach Region kann die Förderung von erlebbaren positiven Wetterverhältnissen im Gegensatz zum Schutz vor extremen Wetterereignissen stehen, was einen sensiblen Umgang in der Planung erfordert.

Positive Sinneseindrücke bilden das insgesamt zwölfte Kriterium, welches als übergeordnetes Konzept verstanden werden sollte, da es in Abhängigkeit zu den vorangegangenen Kriterien steht. In der Planung sollte dabei auf allen Maßstabsebenen auf ein gutes Design und Architektur mit ausreichend Detailtiefe aus hochwertigen Materialien geachtet werden. Genauso wirkungsvoll sind hierbei auch schöne Aussichten und naturnahe Gestaltungen mit Bäumen, Grünanlagen oder Wasser. Gehl lehnt sich bei diesem Kriterium an das Konzept der 100-Prozent-Orte nach Whyte an. Als solche werden öffentliche Räume definiert, in denen sich „praktische, funktionale und nutzerfreundliche Aspekte [...] harmonisch mit Detailreichtum und Ganzheitlichkeit verbinden“ (Gehl 2015b: 205). Hierfür ist es nicht zu empfehlen, willkürlich ein bewährtes Gestaltungskonzept anzuwenden, sondern die Vorzüge eines Ortes herauszuarbeiten, erlebbar zu machen und zu verstärken. Oftmals eignen sich dafür naturräumliche Gegebenheiten, wie ein Standort an der



Abb. 88: „radiant lines“ von Asif Khan auf dem Federation Square in Melbourne, Australien als Beispiel eines positiven Sinneseindrucks (Rodriguez 2014)

Küstenlinie, Gewässer, Parks oder weitere Grünflächen, z. B. mit Blumenbeeten. (ebd.) Werden solche ästhetischen Standortfaktoren akzentuiert, verbessert sich die Qualität der öffentlichen Räume authentisch innerhalb des Stadtbildes. In Kombination mit Elementen, die alle Sinne ansprechen, wie Klanginstallationen, Wasserfontänen oder ähnlichem, erweitert sich das Raum-erlebnis über die visuelle Ästhetik hinaus. Kunst im öffentlichen Raum bietet in dieser Hinsicht viele Möglichkeiten der Kombination identitätsstiftender Elemente mit visuellen oder weiteren Sinneseindrücken. Die Stadt Melbourne hat sich dies zu Nutze gemacht und stellt im öffentlichen Raum der Innenstadt zeitgenössische Kunst aus. Mit gut platzierten Werken unterschiedlicher Kunstgattungen werden so mittels Lichtinstallationen oder Skulpturen den Passant:innen vielfältige Erlebnisse beschert. Ein Beispiel hierfür sind die „radiant lines“ von Asif Khan auf dem Federation Square (s. Abb. 88). Das partizipative Werk leuchtet auf, wenn Besucher:innen die Schwellen des Platzes überschreiten.

Nachfolgende Abbildung fasst die stadträumlichen Elemente zusammen, welche in ihrem Vorkommen und ihrer Ausgestaltung auf die Bewertung des öffentlichen Raumes nach den Qualitätskriterien unter der Kategorie Beglückendes Einfluss nehmen.

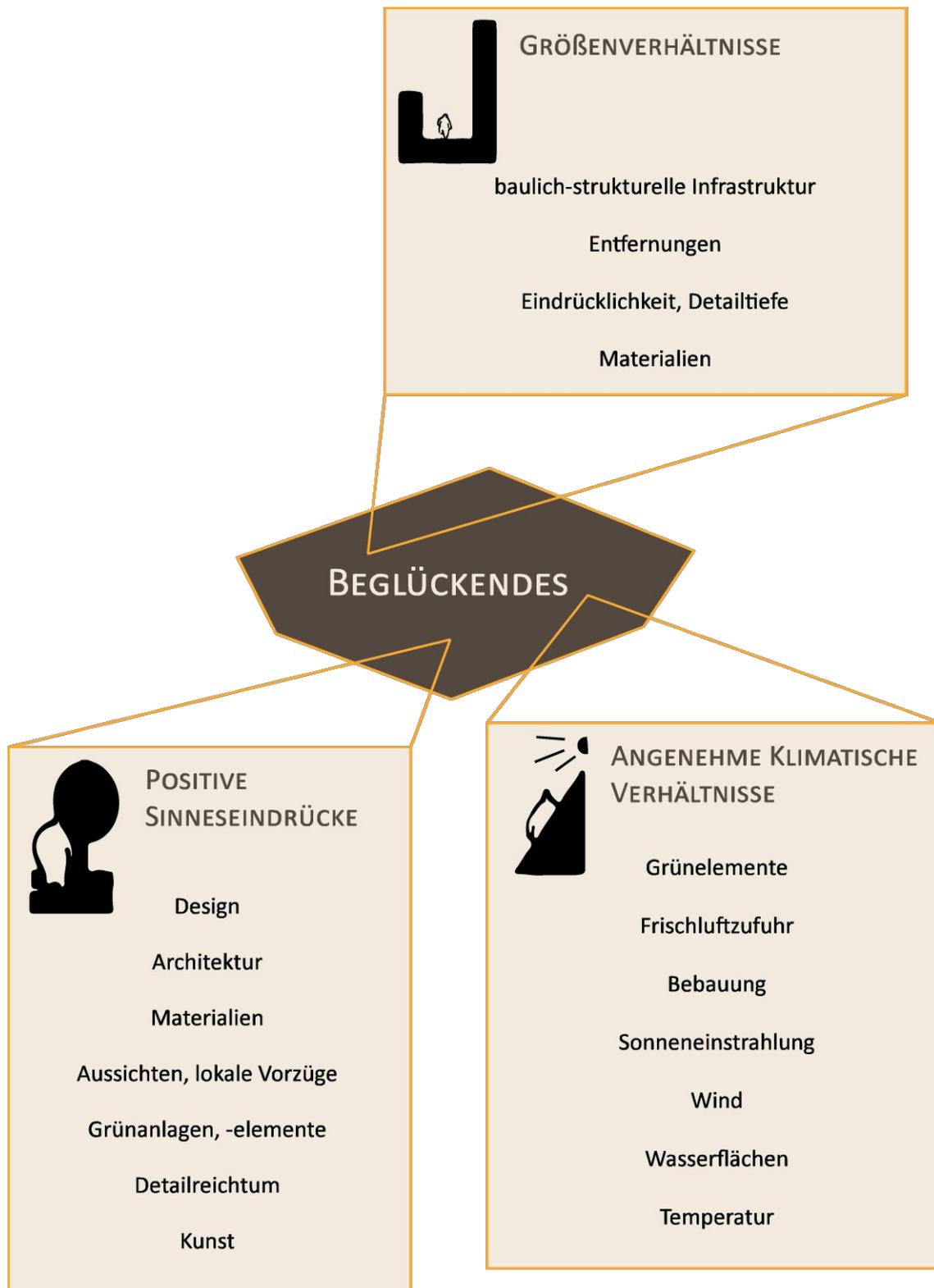


Abb. 89: Zusammenfassung der Rahmenbedingungen und Elemente mit Einfluss auf die Qualitätskriterien des Beglückenden (Eigene Darstellung)

Zur Bewertung des öffentlichen Raumes nach den zwölf Qualitätskriterien haben Gehl Architects folgende Checkliste erstellt. Diese wird im anschließenden Kapitel der Bewertung der Straßenabschnitte innerhalb der Altstadt Freisings angewendet.

Schutz	Schutz vor Verkehr und Unfällen - Sicherheitsgefühl <ul style="list-style-type: none"> • Schutz für Fußgänger: innen • die Angst vor dem Verkehr nehmen 	Schutz vor Verbrechen - Sicherheitsgefühl <ul style="list-style-type: none"> • belebter öffentl. Raum • Augen auf zur Straße • überlappende Funktionen zwischen Tag und Nacht • gute Beleuchtung 	Schutz vor unangenehmen Sinneswahrnehmungen <ul style="list-style-type: none"> • Wind • Regen / Schnee • Kälte / Hitze • Luftverschmutzungen • Staub, Lärm, blendendes Licht 	
	Komfort	Angebote für Fußgänger:innen <ul style="list-style-type: none"> • Platz zum Gehen • keine Hindernisse • gute Bodenbeläge • für alle zugänglich • interessante Fassaden 	Aufenthaltsgelegenheiten <ul style="list-style-type: none"> • Randeffect / attraktive Wartezonen • Stützelemente 	Sitzgelegenheiten <ul style="list-style-type: none"> • spezielle Sitzbereiche • Vorteile nutzen: Sonne, Aussicht, Menschen • gute Sitzplätze • Ruhebänke
		Sehenswertes <ul style="list-style-type: none"> • vernünftige Betrachtungsabstände • freie Sichtachsen • interessante Ausblicke • gute Beleuchtung bei Dunkelheit 	Orte für Kommunikation <ul style="list-style-type: none"> • niedrige Lärmpegel • Straßenmöbel als „gesprächsfördernde Sitzlandschaften“ 	Orte für Spiel und Sport <ul style="list-style-type: none"> • bauliche Einladungen für kreative Aktivitäten, Bewegung, Sport, Spiel • bei Tag und Nacht • im Sommer wie im Winter
Beglückendes	Größenverhältnisse <ul style="list-style-type: none"> • Bauten und Räume nach menschlichem Maß 	Angenehme klimatische Verhältnisse <ul style="list-style-type: none"> • Sonne / Schatten • Wärme / Kühlung • leichte Brise 	Positive Sinnesindrücke <ul style="list-style-type: none"> • gutes Design, gute Details • gute Materialien • schöne Aussichten • Bäume, Grünanlagen, Wasser 	

Abb. 90: Checkliste und Zusammenfassung der Qualitätskriterien öffentlicher Räume (Eigene Darstellung nach Gehl 2015b nach Gehl Architects 2009: 275)

10.2 Beurteilung der Untersuchungsabschnitte

In folgendem Kapitel werden anhand der Checkliste vier baulich fertig gestellten Straßenräume bewertet (s. Abb. 92). Dies zielt auf die Beantwortung der Forschungsfrage hinsichtlich der Wirkung der Neugestaltungsmaßnahmen auf die Aufenthaltsqualität ab. Die Bewertung beginnt mit einer Darstellung des Straßenraumes mit den verorteten Elementen und handelt anschließend die einzelnen Qualitätskriterien ab.

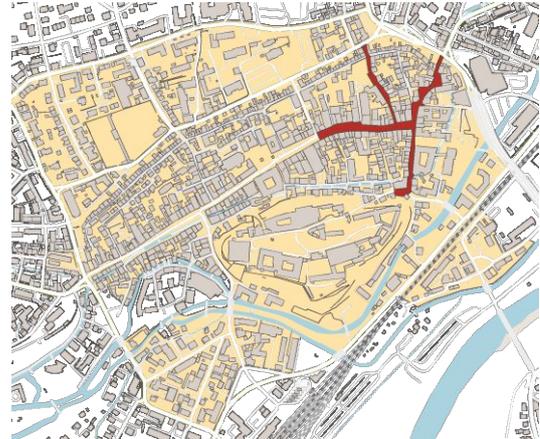


Abb. 91: Übersichtslage der Straßenabschnitte innerhalb des Untersuchungsgebiets

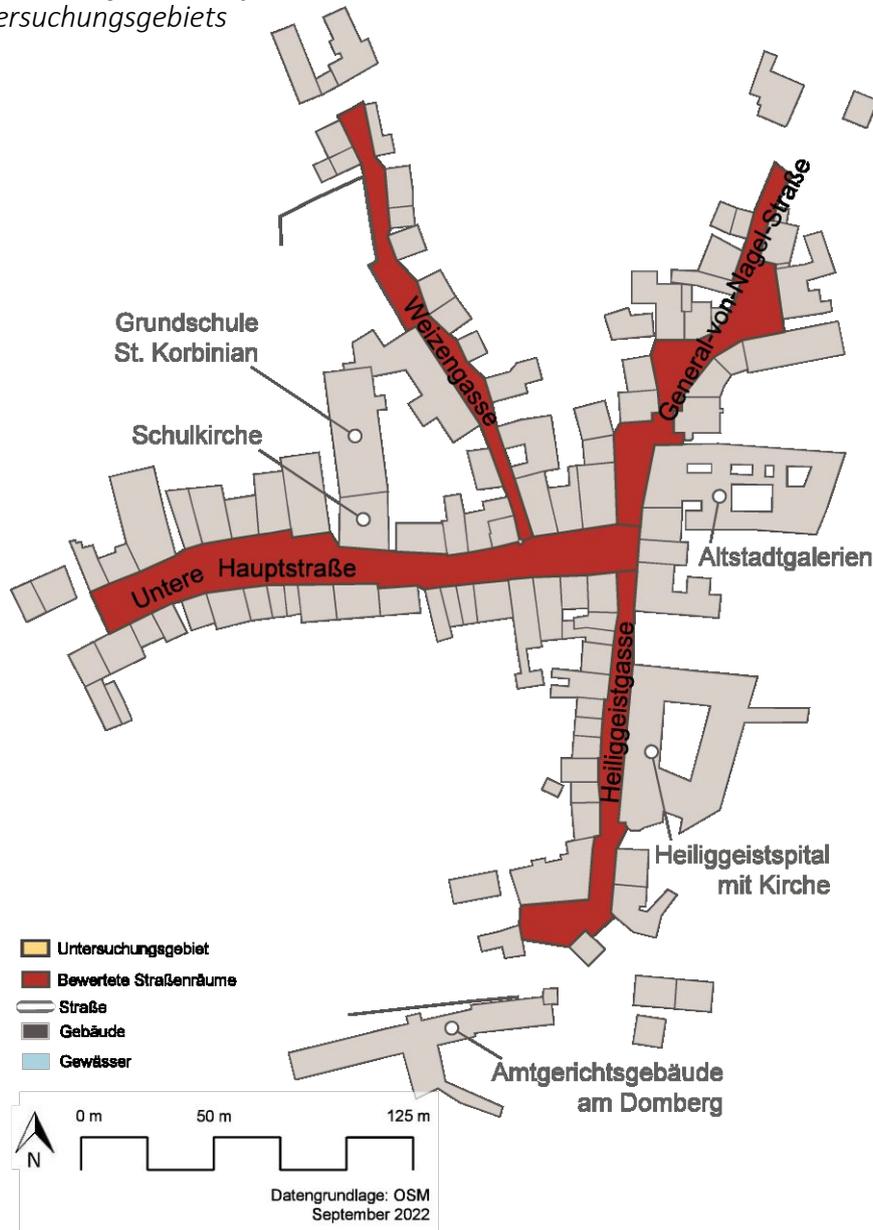


Abb. 92: Verlauf der bewerteten Straßenräume (Eigene Darstellungen)

Dadurch, dass alle Straßenräume übergreifend die gleichen Maßstäbe und Größenverhältnisse der Bausubstanz und der Entfernungen aufweisen, wird allen Qualitätskriterien vorangehend das Kriterium (11) des Maßstabs gemeinsam für alle Straßenräume bewertet.

Hinsichtlich des **Maßstabs (11)** erfüllen alle untersuchten Abschnitte der Innenstadt das Kriterium gleichermaßen. Die zwei- bis vierstöckigen Gebäude erzeugen in Kombination mit den Straßenbreiten von fünf bis 25 Metern einen der menschlichen Größe und Sinneswahrnehmung entsprechenden öffentlichen Raum. Durch die gegliederten Fassaden sowie die Kombination aus trauf- und giebelständigen Gebäuden wirkt der Raum abwechslungsreich und lädt mit der räumlichen Verbindung von Elementen wie Gesimsen, Fenstern, Sockeln etc. zum Spazieren ein. Auch die abgestimmte Fassadengestaltung mit vielzähligen Untergliederungen, Eingängen, kleinen Geschäftsflächen, Schaufensterauslagen und Außenbereichen wirkt maßstäblich. Hierdurch wird zudem die gefühlte Entfernung der Straßenräume aufgrund ihrer Detailtiefe verkürzt.

10.2.1 Heiliggeistgasse

Die Heiliggeistgasse bildet mit ihrem südlichen Ende den Eingang in die Altstadt Freisings und der innerstädtischen Begegnungszone (s. Abb. 93). Richtung Westen folgt nach einer kleinen Platzsituation der Anstieg zum Domberg. Der Gasse nach Norden folgend passiert man das Heiliggeistspital, den Christopher-Paudiß-Platz und gelangt an den östlichen Beginn der zentralen Einkaufsstraße, der Unteren Hauptstraße.

Nebestehende Abbildung zeigt zur besseren Übersicht des Straßenverlaufs die vorhandenen straßenräumlichen Elemente und ihre Verortung (s. Abb. 94).



Abb. 93: Eingang in die Heiliggeistgasse von Süd-Osten (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)

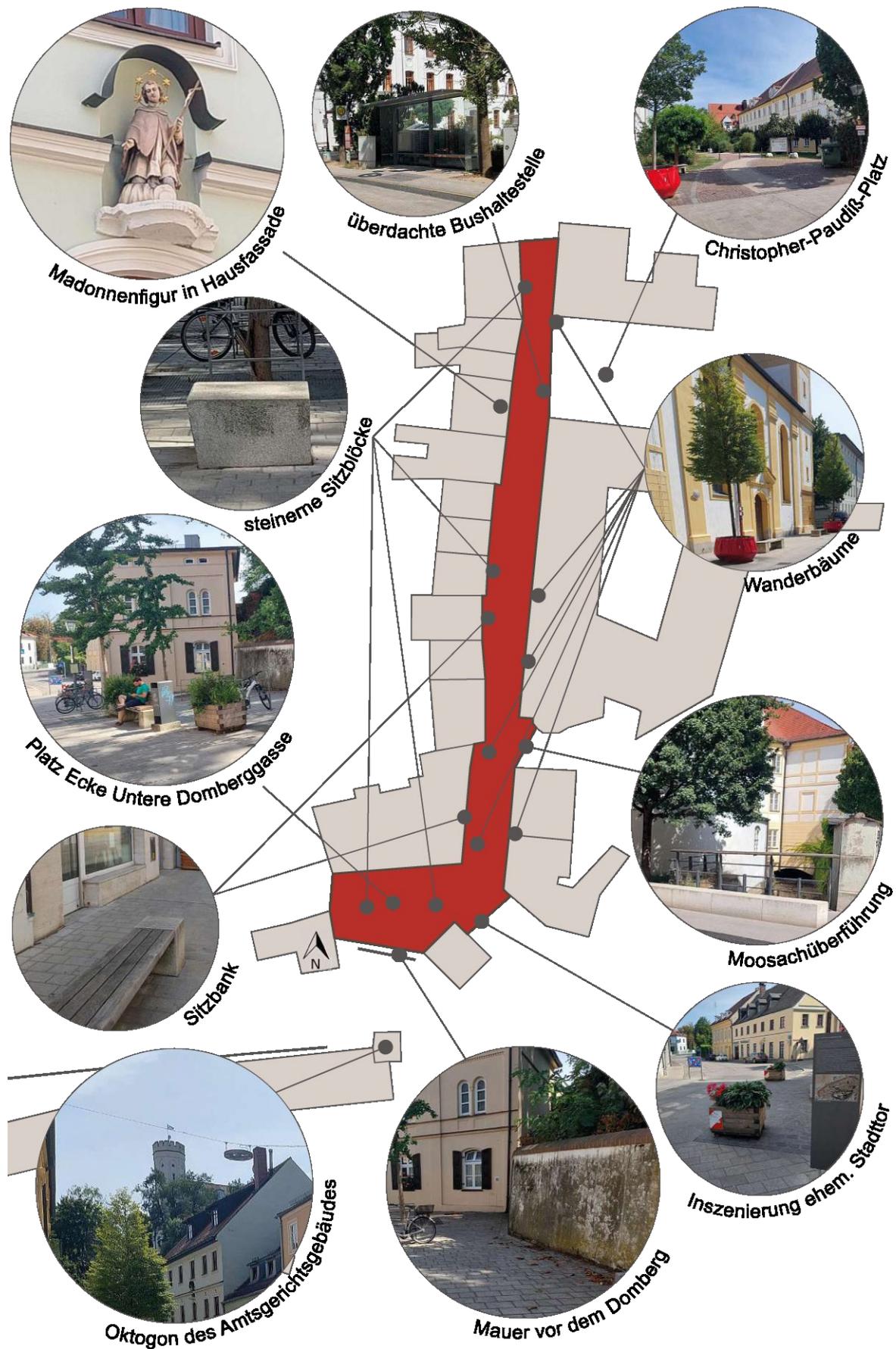


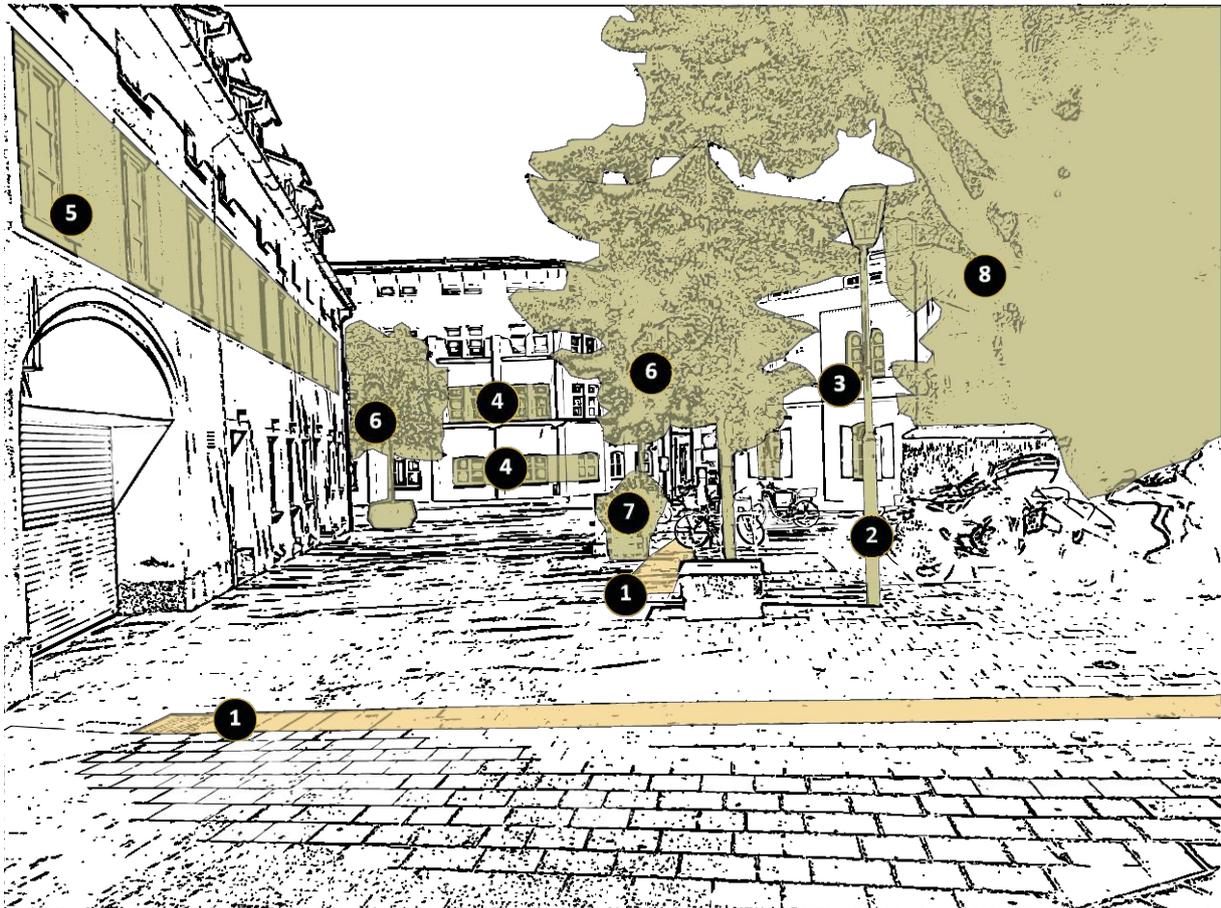
Abb. 94: Elemente, Straßenraumsituationen und deren Verortung innerhalb der Heiligegeistgasse (Eigene Darstellung und Aufnahmen, 17.08.2022)

Die Heiliggeistgasse wird als belebter Raum wahrgenommen, der von allen Bevölkerungsgruppen genutzt wird. Im Sinne der **Sicherheit vor dem Verkehr und Unfällen (1)** gewährleistet die Begegnungszone eine geringe Durchfahrtsgeschwindigkeit. Radfahrende bewegen sich in der Mitte des Straßenraums, wohingegen Passant:innen sich tendenziell an den Randzonen orientieren. Der Grund dafür könnte darin liegen, dass eine hohe Fahrzeugdurchfahrtsfrequenz festgestellt wurde. Mit der Durchfahrt von ungefähr zwei Fahrzeugen pro Minute müssen sich Passant:innen für ihre Sicherheit an den Randzonen des Raumes aufhalten. Überträgt man dies auf die gesamte Länge des Straßenzuges, wird die Dominanz des Autoverkehrs nochmals deutlicher. Bei fünfminütiger Laufzeit begegnet man durchschnittlich zehn Fahrzeugen. Das zeigt auf, dass trotz des shared space die Mitte des Straßenraumes für den Autoverkehr freigehalten wird und Fußgänger:innen keine Priorität genießen. Liegt die Priorität im öffentlichen Raum auf dem motorisierten Verkehr statt auf den Passant:innen, sind diese gezwungen, ihre Aufmerksamkeit auf den Verkehr zu richten und bei Bedarf zur Seite zu weichen, da der Raum keine ausreichende Schutzfunktion bietet. Die erhöhte Verantwortung für den eigenen Schutz schränkt vor allem sensible Bevölkerungsgruppen in der Nutzung des Raumes ein. Besonders stark kommt dieses Argument bei Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeitsbeschränkung von 20 km/h zur Geltung. Zusätzlich dazu kann die uneinheitliche Verwendung derselben Struktur, an dieser Stelle die gleichzeitige Verwendung der Regenabflussrinne als taktiles Leitsystem in der Hauptstraße, jedoch nicht in der Heiliggeistgasse, zu Komplikationen führen. Der Schutz vor dem Verkehr wird insgesamt als neutral bewertet, da der Raum grundsätzlich ohne Angst vor einem Unfall zu Fuß durchquert werden kann, jedoch nicht die höchsten Schutzfaktoren aufweist.

Hinsichtlich der **Sicherheit vor Gefahren durch andere (2)** weist die Heiliggeistgasse gute Rahmenbedingungen auf und wird insgesamt als positiv bewertet. Der öffentliche Raum wird sowohl tagsüber als auch nachts als sicher eingeschätzt. Die Diversität der verschiedenen Gebäudenutzungen (s. Kap. 7.3) trägt zur Belebung bei (s. Abb. 95). Darüber hinaus sorgt die Beleuchtung durch durchdacht platzierte Straßenlaternen und einer Überspannleuchte am Eingang der Gasse mit einem hellen, jedoch warmen Licht für eine angenehme Atmosphäre in der Dunkelheit (s. Abb. 95).

Der **Schutz vor externen Einflüssen (3)** wird in der Heiliggeistgasse gut erfüllt. Die schmale Gasse mit der durchgehend maximal viergeschossigen Bebauung (s. Abb. 93) schützt vor starkem Wind. Durch den Nord-Süd-Verlauf der Gasse bietet je nach Tageszeit jeweils die westliche oder östliche Straßenseite Schutz vor starker Sonneneinstrahlung und Hitze durch den Schattenwurf der Gebäude. Zusätzlich beeinflussen fünf dauerhafte und sechs Wanderbäume das lokale Mikroklima positiv, genauso wie die im Süden angrenzenden Domberghänge mit ihrem mischwaldähnlichen Habitat (s. Abb. 94 und 95). Der hohe Versiegelungsgrad mit dem insgesamt niedrigen Grünanteil wird jedoch im Hinblick auf den Anstieg extremer Temperaturen und Tropennächten zu einem nicht zu unterschätzenden Risikofaktor für die Bewohner:innen und Besucher:innen der Stadt.

Das Risiko für Überschwemmungen wird durch die intakte Regenabflussrinne und die kreuzende Moosach als gering eingeschätzt. Der Raum ist nicht verschmutzt durch Staub oder durch unangenehme Gerüche beeinträchtigt. Einzig der motorisierte Durchfahrtsverkehr verursacht je nach Antrieb und Modell insbesondere bei Überschreitung der Geschwindigkeitsbeschränkung Lärmbelastigungen, die durch die Enge des Straßenraumes verstärkt wahrgenommen werden können.



- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1 Regenabflussrinnen | 2 Angemessene Beleuchtung |
| 3 Angrenzende Wohnnutzung | 4 Angrenzende gesundheitliche Einrichtung |
| 5 Angrenzende Bildungseinrichtung | 6 Wanderbaum, dauerhafte Bäume |
| 7 Grünelement / Pflanztrog | 8 Domberghang |

Abb. 95: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Schutz betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude am südlichen Platz vor dem Dombergaufgang (Eigene Darstellung)

Das **Mobilitätsangebot für Fußgänger:innen (4)** wird positiv bewertet. Der Abschnitt der Innenstadt ist durch zwei Bushaltestellen einmal im Norden der Heiliggeistgasse am Christopher-Paudiß-Platz sowie 80 Meter südlich der Gasse gut erreichbar (s. Abb. 94). Auch die Fahrradabstellplätze an beiden Enden des Abschnittes sowie die nach Norden 250 Meter entfernte Parkmöglichkeit tragen zu einer guten Erreichbarkeit bei. Dadurch wird zudem der Umstieg auf das zu Fuß Gehen erleichtert. Der Straßenraum ist bis auf vereinzelte unrechtmäßig abgestellte Fahrzeuge frei von Hindernissen. Ein Passieren des linearen Raumes ist ohne Umwege möglich. Die Barrierefreiheit ist durch den durchgängigen Straßenbelag aus rau geschliffenem Natursteinpflaster gegeben.

Der Straßenabschnitt verfügt über mehrere Plätze, an denen ein ungestörtes **Stehen oder Anlehnen (5)** möglich ist, womit das Kriterium als positiv bewertet werden kann. Beispielsweise verfügt die Brücke über die Herrenmoosach über Geländer mit abgeflachtem Holzabschluss, die ein speziell auf ein Abstützen ausgerichtetes Design vermuten lassen (s. Abb. 96). Weitere Orte zum Stehen finden sich in dem überdachten Eingang oder Bogengang eines Geschäfts, an der Bushaltestelle, neben den Wanderbäumen oder an der untergliederten Fassade des ehemaligen Spitals. Auch ein Teil der Schaufenster lädt zum Stehenbleiben ein. Eine Auslage im Freien ist jedoch kaum anzutreffen.

Bezüglich der **Sitzmöglichkeiten (6)** wird der Abschnitt der Heiliggeistgasse als neutral bewertet. Über den öffentlichen Raum sind Sitzmöglichkeiten vorbildlich im maximalen Abstand von ca. 25 Metern aufgestellt (s. Abb. 94). Deren Komfort ist jedoch durch die Auswahl von Steinbänken mit oder ohne Holzauflage, aber – bis auf eine Ausnahme – jedenfalls ohne Rückenlehne, eher



Abb. 96: Überquerung der Herrenmoosach mit Geländer zum Stützen und Steinbänken (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



Abb. 97: Nächtliche Stimmung und Beleuchtung am südlichen Gassenende (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)

gering. Die Steinbänke ohne Holzaufgabe heizen sich an heißen Sommertagen auf unangenehme Temperaturen auf, bei denen ein Sitzen ohne isolierende Kleidung nicht mehr angenehm ist (s. Abb. 98). Besonders im südlichen, aufgeweiteten Bereich des Abschnitts ist zudem das Potential an Sitzlandschaften innerhalb der vorhandenen Fläche nicht ausgeschöpft. Sekundäre Sitzplätze werden bis auf den Boden entlang der Fassaden, der Dombergmauer und einer Fassadenkante vor einem Schaufenster nicht festgestellt. Zusätzlich dazu gibt es in diesem Abschnitt keine Außen-gastronomie, sodass die Aktivität des Sitzens nicht mit einer Stärkung kombiniert werden kann.

Im Hinblick auf die **Möglichkeiten zum Sehen (7)** bietet der öffentliche Raum der Heiliggeistgasse inklusive der Ecke Untere Domberggasse verschiedene positive Aspekte, weshalb das Kriterium dementsprechend bewertet wird. Zum einen muss hier die Sichtachse zum Oktagon des Amtsgerichtsgebäudes auf dem Domberg hervorgehoben werden (s. Abb. 94). Zum anderen zeichnen sich das ehemalige Heiliggeistspital sowie weitere Gebäude durch sehenswerte Fassadengestaltungen mit historischen Details, abwechslungsreicher Gliederung und Farbgebung aus. Die zahlreichen Sitzmöglichkeiten im Untersuchungsabschnitt ermöglichen die Betrachtung dieser Sehenswürdigkeiten aus verschiedenen Blickwinkeln. Sie sind stets auf die Mitte des Straßenzuges ausgerichtet und ermöglichen so auch ein Beobachten der Passant:innen. Die Beleuchtung ermöglicht das Wahrnehmen des Straßenraumes ausreichend (s. Abb. 97).

Das Kriterium der **Möglichkeit zu Sprechen und Hören (8)** wird im Straßenabschnitt neutral bewertet. Grundsätzlich erlaubt die Geräuschkulisse ungestörte Unterhaltungen. Selten werden diese jedoch innerhalb der schmalen Gasse von lauten Motorgeräuschen, insbesondere von vorbeifahrenden Sport- und Geländewagen, kurzzeitig gestört. Zusätzlich dazu mangelt es an gesprächsfördernden Sitzmöglichkeiten. Durch die Auswahl von geradlinigen Sitzbänken oder

gar einzelnen Steinblöcken, auf denen nur eine Person Platz findet, weist der öffentliche Raum keine explizit gesprächsfördernden Eigenschaften für mehr als nur Kleinstgruppen auf (s. Abb. 98).

Auch die **Möglichkeiten für Spiele (9) oder kreative Aktivitäten** werden neutral bewertet. Generell lädt der Abschnitt der Innenstadt zur Bewegung zu Fuß, auf dem Rad oder sonstigen nicht-motorisierten Gefährten ein. Jedoch wird der Raum eher in einer Funktion als Wegstrecke in die Hauptstraße wahrgenommen und nicht als zentraler Aufenthaltsbereich der Innenstadt. Durch die lineare Form bietet der Raum wenig Platz und aufgrund des Durchgangsverkehrs trotz shared space auch wenig Gelegenheiten für spielerische Aktivitäten. Der Platz am südlichen Ende verschwendet auch für dieses Qualitätskriterium Potential.

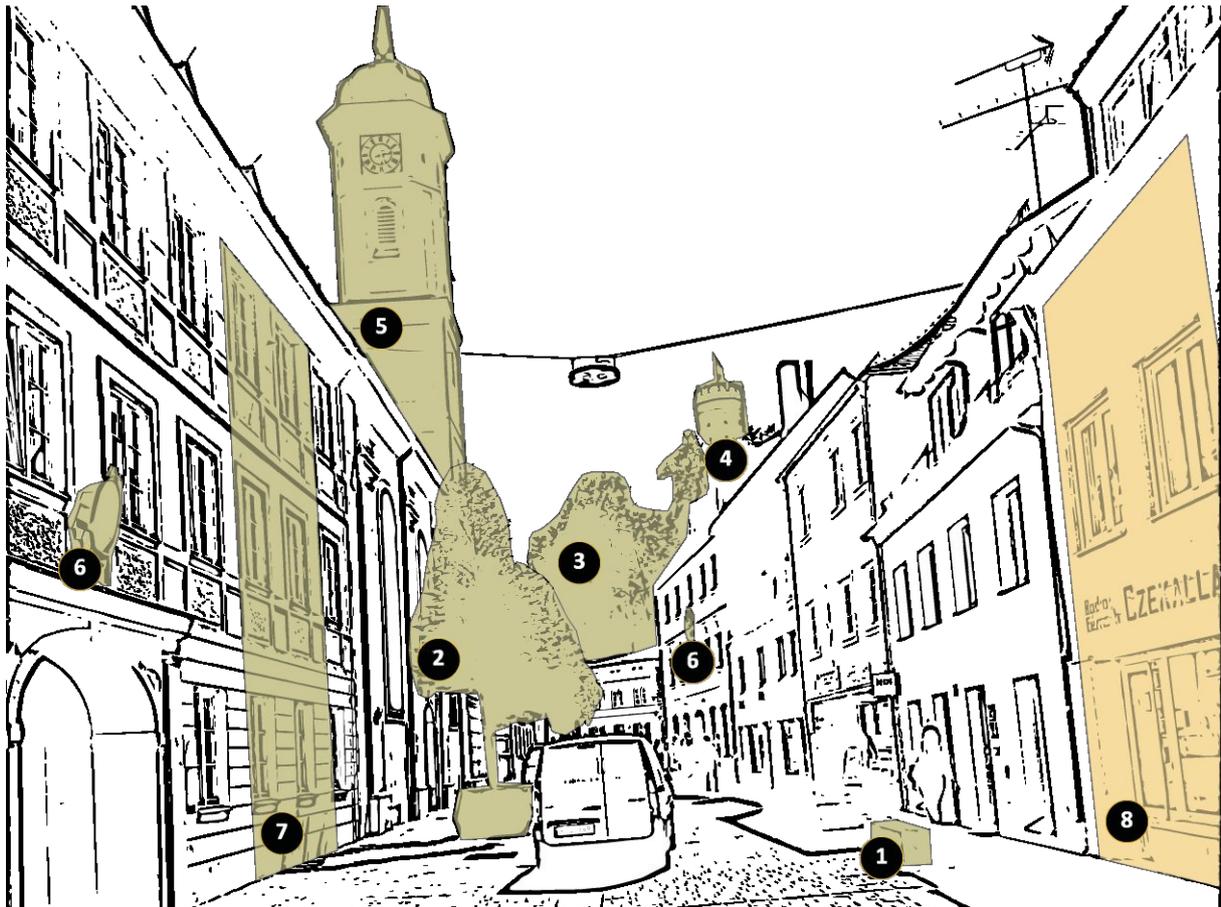


- | | | | |
|---|--------------------------|---|------------------------------------|
| 1 | Fahrradabstellplätze | 2 | Unrechtmäßig abgestelltes Fahrzeug |
| 3 | Durchgängiger Bodenbelag | 4 | Moosachüberführung mit Geländer |
| 5 | Bogengang | 6 | Wanderbäume |
| 7 | Steinbänke | 8 | Heiligegeistkirche |

Abb. 98: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Komfort betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Heiligegeistgasse und des gleichnamigen Spitals (Eigene Darstellung)

Im untersuchten Abschnitt existieren verschiedene Gelegenheiten, **angenehme klimatische Verhältnisse (11)** zu genießen. Genauso wie die Vorteile der Ausrichtung des Straßenraumes für den Schutz vor unangenehmen klimatischen Verhältnissen gelten diese auch für die Nutzung angenehmer klimatischer Aspekte. Durch die Positionierung der Sitzbänke abwechselnd auf der Ost- und Westseite des Straßenraumes ist es möglich, in kühlen Monaten auf der Sonnenseite und in heißen Monaten auf der Schattenseite Platz zu nehmen und so je nach Bedingungen den angenehmeren Standort zu wählen. Die Öffnung der Herrenmoosach bringt zudem eine frische Brise aus der Überdeckung mit an die Oberfläche, welche bei heißen Temperaturen für Abkühlung sorgt (s. Abb. 99). Insgesamt wird dieses Kriterium somit positiv bewertet.

Abschließend lässt sich sagen, dass der untersuchte Raum über hohe **ästhetische Qualitäten (12)** verfügt (s. Abb. 99). Als Teil des Ensembles tragen die Gebäude das historische Erbe Freisings. Der Erhalt der historischen Bauwerke weist auf die Verwendung beständiger Materialien sowie eine sorgsame Pflege der Substanz hin. Diese werden teilweise von Bauwerken jüngerer Datums mit geringerer Gestaltungsqualität durchbrochen. Dadurch, dass der Bodenbelag mit einem langlebigen, hellen Naturstein durchgehend gepflastert wurde, kommt der öffentliche Raum noch mehr zur Geltung. Auch die Fassaden erhalten durch die klare Gliederung mehr Aufmerksamkeit. Ein weiteres, sorgsam durchdachtes Gestaltungselement findet sich im Stadttoreingang. Bereiche der ehemaligen Wehrmauer sowie des Isartors wurden mit einem dunklen, groben Natursteinpflaster gekennzeichnet und weisen – zusätzlich mithilfe eines Informationsschildes – auf die Entstehungsgeschichte der Stadt hin. Die Platzierung von Bäumen sowie die Öffnung der Moosach ergänzen den stark versiegelten öffentlichen Raum um naturnahe Bestandteile.



- | | |
|---|---|
| 1 Sitzbank im Schatten | 2 Wanderbäume |
| 3 Begrünung Domberghang | 4 Oktogon des Amtsgerichtsgebäudes |
| 5 Kirche des Heiliggeistspitals | 6 Fassadendetails (Figur, Emblem) |
| 7 Gegliederte Fassade Heiliggeistspital | 8 Schaufenster und Fassade mit geringer Gestaltungsqualität |

Abb. 99: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien das Beglückende betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Heiliggeistgasse und des gleichnamigen Spitals (Eigene Darstellung)

Um die Bewertung der Heiliggeistgasse besser nachvollziehen zu können, fasst nachfolgende Darstellung zusammen, wie die einzelnen stadträumlichen Elemente in die Bewertung der Qualitätskriterien eingegangen sind (s. Abb. 100).



Abb. 100: Verortung und zusammenfassende Bewertung der relevanten Elemente der Heiligegeistgasse für die Qualität des öffentlichen Raumes (Eigene Darstellung)

10.2.2 General-von-Nagel-Straße

Ähnlich wie die Heiliggeistgasse, führt auch die General-von-Nagel-Straße von der zentralen Hauptstraße an den Rand der Altstadt. Sie ist durch einen kurvigen Verlauf, welche drei Platzsituationen ermöglicht, charakterisiert. Dominierend ist hierbei die erhöhte Platzsituation mit Steinstufen, Sitzbank und Aussicht auf die Heiliggeistkirche im Süden (s. Abb. 101). Nachfolgende Seite fasst die Elemente des Straßenraums übersichtlich zusammen (s. Abb. 102)



Abb. 101: Aussicht von der erhöhten Platzsituation nach Süden in die Heiliggeistgasse (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)

Auch in der General-von-Nagel-Straße bildet die Verkehrsberuhigung in Form der Begegnungszone die Grundlage der **Sicherheit vor dem Verkehr (1)**. Der mäßige Durchfahrtsverkehr wird durch den kurvigen Verlauf der Straße zum Einhalten der Geschwindigkeitsbeschränkung gezwungen. Dies steigert im Vergleich zur Heiliggeistgasse den Schutz vor Unfällen genauso wie die drei Platzsituationen innerhalb des Straßenverlaufs, auf denen kein Autoverkehr möglich ist. Kinder fahren nebeneinander ungestört Rad, was ein weiteres Indiz für die vorhandene Sicherheit darstellt (s. Abb. 103).

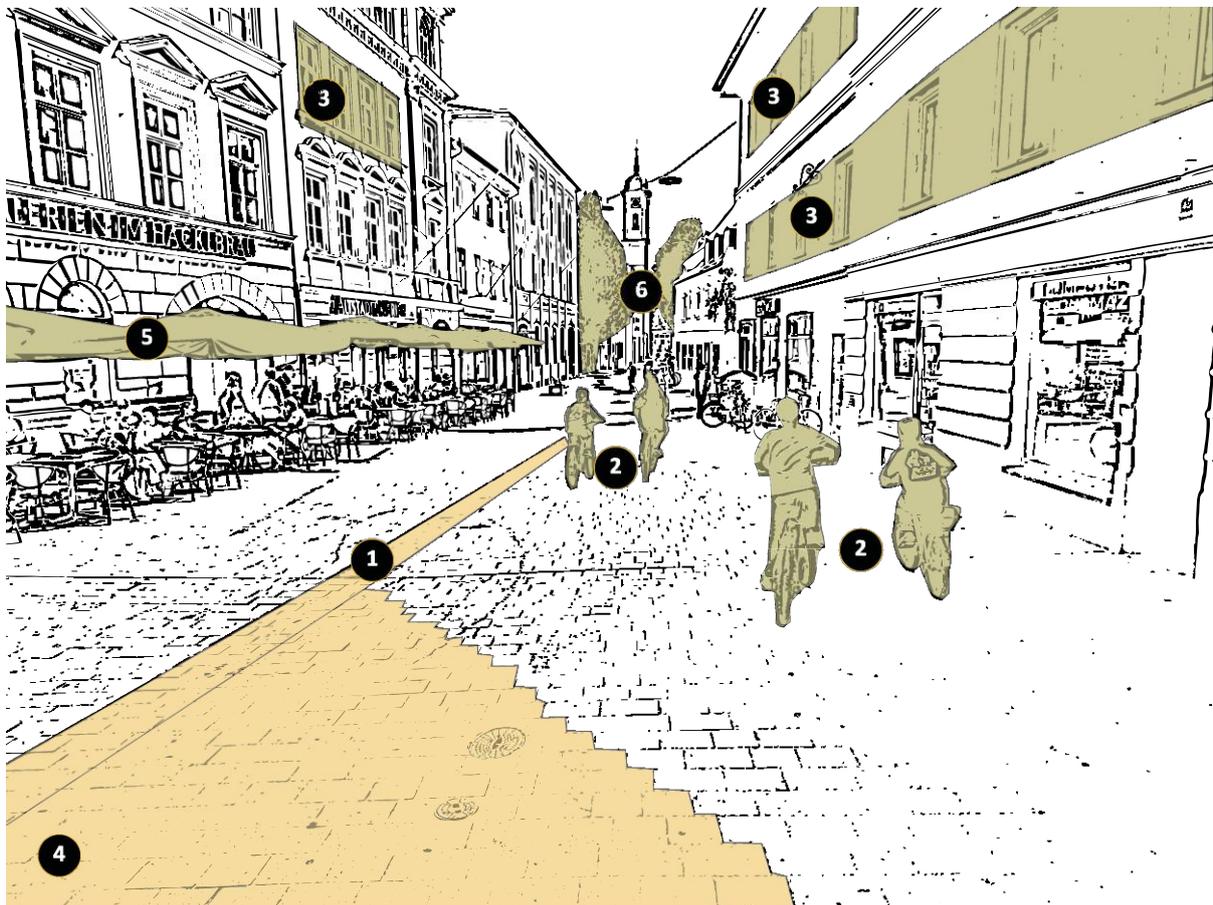
Die **Sicherheit vor Verbrechen (2)** ist in der General-von-Nagel-Straße gegeben. Die Funktionsmischung des Gebiets sorgt für ein Kommen und Gehen von Menschen über den Tag hinweg. Teilweise findet sich Wohnnutzung in angrenzenden Gebäuden. Eines der Wirtshäuser trägt zudem



Abb. 102: Elemente, Straßenraumsituationen und deren Verortung innerhalb der General-von-Nagel-Straße (Eigene Darstellung und Aufnahmen, 17.08.2022)

mit Öffnungszeiten bis 1:00 Uhr nachts zur Belebung des öffentlichen Raums bei. Darüber hinaus sorgt die Straßenbeleuchtung in Form von Laternen und einer Lichtinstallation am nördlichen Ende der Straße für eine angenehme Atmosphäre (s. Abb. 103).

Die Gestaltung der General-von-Nagel-Straße sowie der angrenzenden Gebäude bietet einen guten **Schutz vor unangenehmen externen Einflüssen (3)**. Der Straßenverlauf in Nord-Süd-Richtung bewirkt den gleichen Schattenwurf der Gebäude wie in der Heiliggeistgasse. Somit befindet sich im Tagesverlauf meist eine Straßenseite im Schatten und schützt so vor starker Sonneneinstrahlung und Hitzestau. Acht dauerhafte Bäume, von denen drei einen besonders ausgeprägten Kronenbereich aufweisen und zwei jeweils in einer mit Blumen bepflanzten Baumscheibe stehen, beeinflussen das Mikroklima positiv und senken das Risiko der Überhitzung der Straße. Zusätzlich dazu bieten Sonnenschirme in den Freischankbereichen den Konsumierenden Schutz. Trotzdem bleibt zu sagen, dass eine zusätzliche Begrünung vor dem Hintergrund des Klimawandels den Schutz



- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1 Regenabflussrine | 2 Spielende Kinder auf Fahrrädern |
| 3 Angrenzende Wohnnutzungen | 4 Hoher Versiegelungsgrad |
| 5 Sonnenschirme in der Außengastronomie | 6 Grünstrukturen |

Abb. 103: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Schutz betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude am südlichen Ende der General-von-Nagel-Straße (Eigene Darstellung)

verstärken würde. Genauso wie in der Heiliggeistgasse verringern die Dimension des Straßenraums und die niedrigen Gebäude den Einfluss durch Wind. Staub, Verschmutzungen oder unangenehme Gerüche finden sich keine. Die Neigung des Straßenraums nach Norden legt durch die damit einhergehende Abflussmöglichkeit ein geringes Risiko für kleinere Überschwemmungen nahe.

Das **Mobilitätsangebot für Fußgänger:innen (4)** ist positiv zu bewerten. Durch zwei Bushaltestellen ca. 25 Meter südlich des Straßeneingangs, verschiedene Fahrradabstellanlagen und ein 220 Meter entferntes Parkhaus ist der Straßenabschnitt gut zu erreichen. Die Straße ist bis auf zwei Kundenaufsteller frei von einschränkenden Hindernissen. Unrechtmäßiges Parken ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich. Die Straßengestaltung wird den Anforderungen der Barrierefreiheit allorts gerecht.

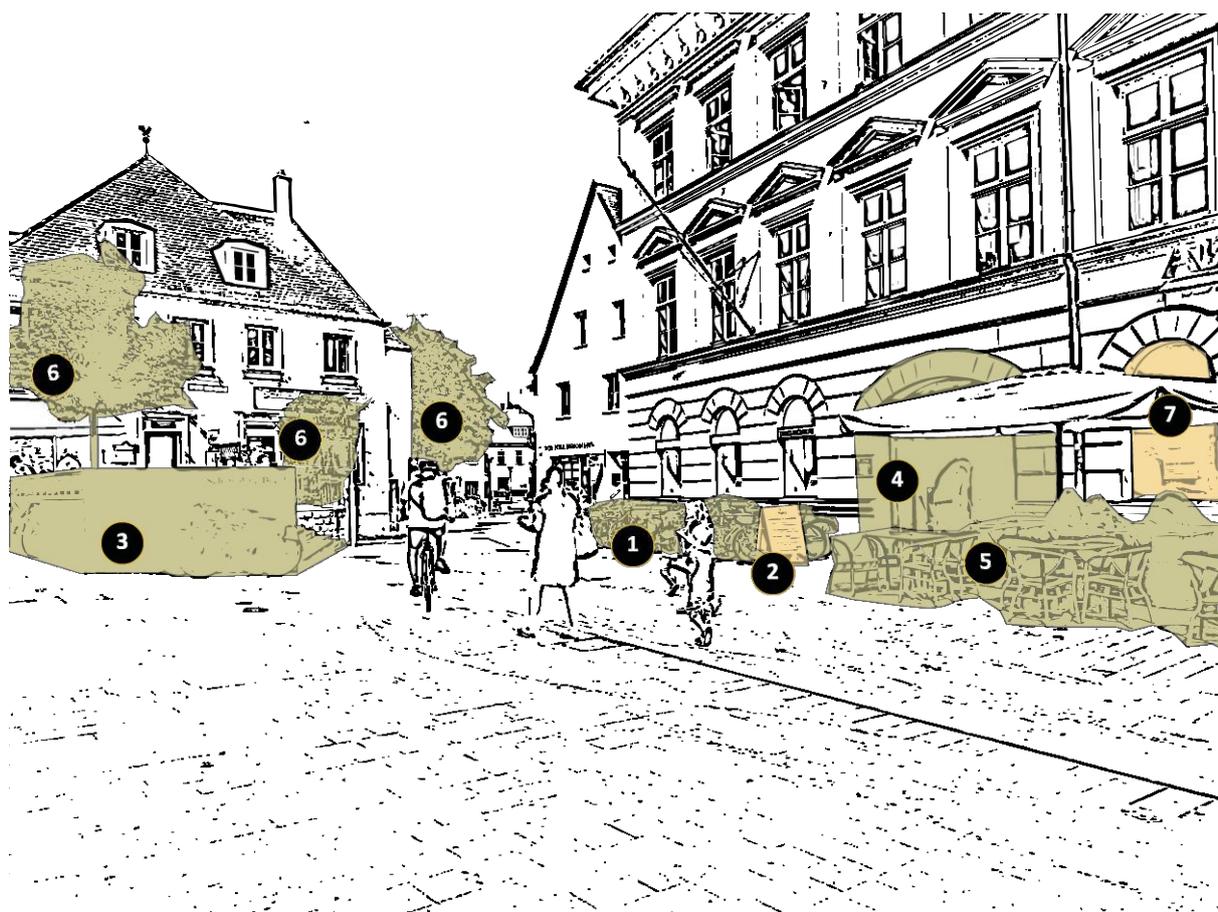
Noch mehr als die Heiliggeistgasse weist die General-von-Nagel-Straße verschiedene **Möglichkeiten zum Stehen und Anlehnen (5)** auf, womit das Kriterium positiv bewertet wird (s. Abb 104). Die Geschäftsbereiche des Straßenabschnittes verfügen zwar kaum über Schaufenster mit anziehender Wirkung, jedoch laden andere Randbereiche zum Aufenthalt ein. Entlang des gebogenen Straßenverlaufs bilden sich zwischen den rechtwinkligen Gebäuden Nischen aus, die sich für einen stehenden Aufenthalt anbieten. Weitere Optionen bilden zwei quadratische Natursteinbrunnen, der Baumbestand, sowie die Rückwände der erhöhten Platzsituation Am Büchl. Die überdachten Altstadtgalerien im Südosten des Straßenabschnittes erlauben überdies ein wettergeschütztes Stehenbleiben.

Im Zuge der Neugestaltung wurde auch die General-von-Nagel-Straße mit ausreichenden **Sitzmöglichkeiten (6)** ausgestattet und kann in dieser Kategorie positiv bewertet werden. Von Norden kommend befindet sich 20 Meter hinter dem ehemaligen Stadttor ein kleiner Platz mit mehreren Sitzbänken (s. Abb. 102). Der Sockel besteht in allen Fällen aus Naturstein, die Sitzauflage aus Holz. Eine der geradlinigen Sitzbänke verfügt über eine Rückenlehne. Drei Bänke ohne Anlehnmöglichkeit umschließen kreisförmig je eine Baumscheibe. Eine prominente Sitzgelegenheit befindet sich auf einem erhöhten Platz bei der Kreuzung der General-von-Nagel-Straße mit der Straße Am Büchl. Zentrum dessen bildet eine ungefähr sieben Meter lange, holzbeschlagene Steinbank mit Rückenlehne (s. Abb. 104). Diese wird durch drei steinerne Sitzstufen sowie Treppenstufen ergänzt. Des Weiteren sind mehrere Gastronomiebetriebe mit Außenbereichen im Straßenabschnitt ansässig. Zusammengefasst bieten sich dadurch mindestens 200 Sitzplätze verschiedener Komfortstufen. Teilweise bestehen sie aus einfachen Biergartengarnituren mit Rückenlehne, jedoch ohne Polster, teilweise mit Polster und zusätzlichen Armlehnen, welche besonders für ältere Generationen beim Hinsetzen oder Aufstehen hilfreich sind. Sekundäre Sitzgelegenheiten finden sich in den Stufen zweier Geschäftsflächen, zwei Abstufungen vor Schaufenstern sowie dem Boden entlang geschlossener Fassaden.

Das Qualitätskriterium des **Sehenswürdigen (7)** wird im Untersuchungsabschnitt ausreichend erfüllt. Die Vielzahl an Sitzgelegenheiten ermöglichen es, das Geschehen im öffentlichen Raum zu beobachten (s. Abb 102 und 104). Obwohl die angrenzende Bausubstanz weniger historische Entstehungsgeschichte aufzuweisen hat als andere Bereiche des Ensembles und oftmals durch eine schlichte Gestaltung geprägt ist, ergeben sich interessante Blickmöglichkeiten auf die verweilenden oder vorbeilaufenden Menschen und die vorhandene Begrünung im Raum. Aufgrund des kurvenreichen Verlaufs des Untersuchungsabschnitts bieten sich immer wieder neue Sichtachsen. Neben einer guten Beleuchtung durch Straßenlaternen und angemessenen Betrachtungsabständen von den Sitzmöglichkeiten wird die Erfassung alles Sehenswürdigen ermöglicht. In besonderem Maße stellt die bereits genannte Sitzplattform an der Einmündung der Straße Am Büchl in die General-von-Nagel-Straße eine ausgezeichnete Möglichkeit zum Sehen dar. Der Platz ist ca. 1,5 Meter über dem Gehniveau erhöht und ermöglicht einen Überblick in die drei Straßenabschnitte der Y-Kreuzung. Das macht den Standort zu einem optimalen Ausblicksplatz.

Der öffentliche Raum des Untersuchungsabschnitts erfüllt die Kriterien für ein uneingeschränktes **Sprechen und Hören (8)**. Die Geräuschkulisse ist aufgrund des nicht-linearen Straßenverlaufs, der Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkung sowie des geräuschkindernden Mobiliars und Baumbestands geringer als in der Heiliggeistgasse. Einige Sitzmöglichkeiten, wie die Sitzstufen des erhöhten Platzes, bieten Platz für Gruppen und bilden damit gute Orte für Kommunikation. Die Bereiche der Außengastronomie offerieren verschiedene Tisch- und Sitzplatzzusammenstellungen, sodass auch Gruppen die Möglichkeit haben, zusammensitzend und ein Gespräch zu führen, allerdings unter Konsumzwang.

Orte, die speziell auf **Spiel und Sport (9)** ausgerichtet sind, finden sich in der General-von-Nagel-Straße nicht. Trotzdem bietet der Straßenraum ausreichend Platz für kreative oder sportliche Aktivitäten. Beispielsweise wurden Kindergruppen beobachtet, die gemeinsam Rad fahren. Außerdem ist es vorstellbar, dass die Sitzstufen oder kleinen Plätze für sportliche Aktivitäten genutzt werden könnten, weshalb das Kriterium insgesamt neutral bewertet wird.

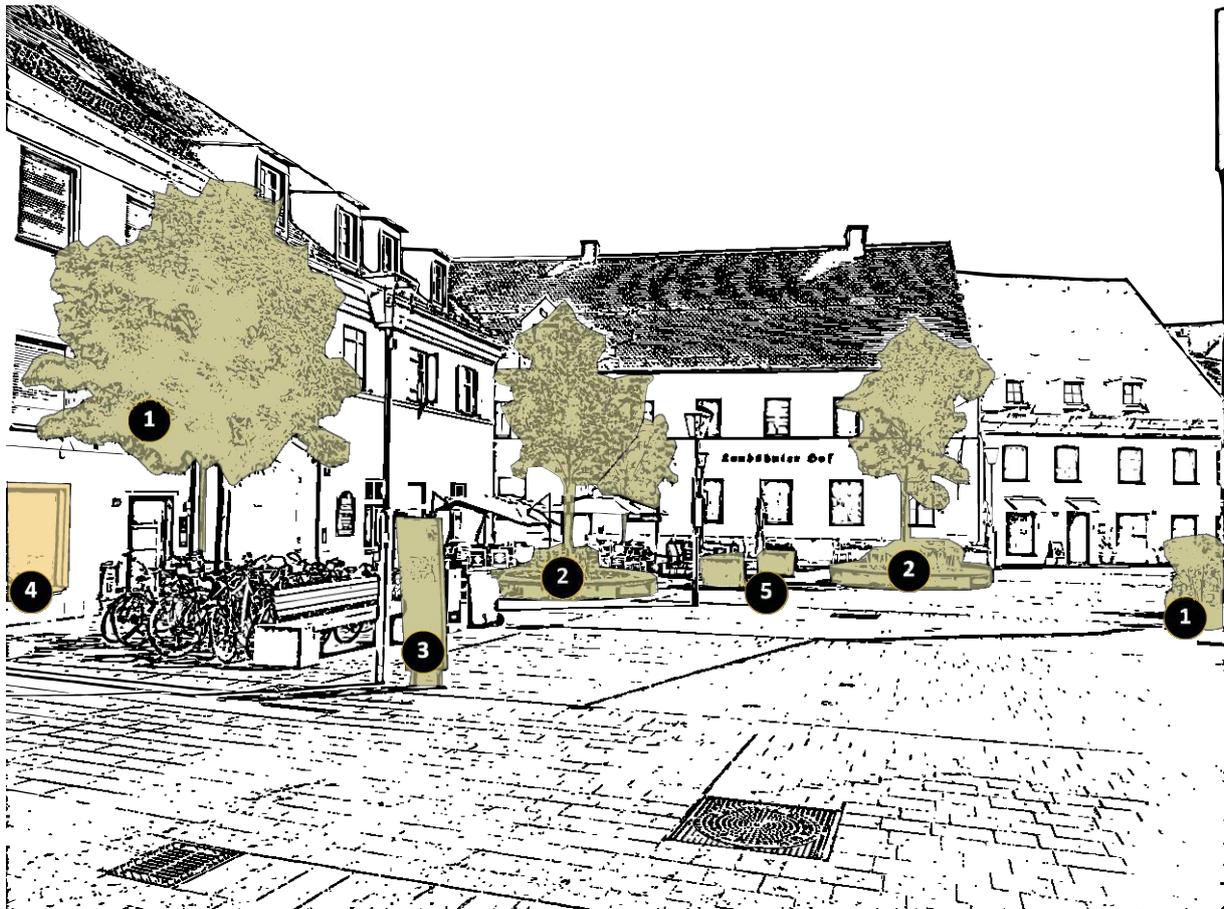


- | | |
|---|-------------------------------|
| 1 Radabstellanlage in der Randzone | 2 Kundenaufsteller |
| 3 Sitzplattform mit gusseiserner Zierplatte | 4 Überdachte Altstadtgalerien |
| 5 Außengastronomie | 6 Bäume, Grünelement |
| 7 Leerstand | |

Abb. 104: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Komfort betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude am südlichen Platz der General-von-Nagel-Straße (Eigene Darstellung)

Gelegenheiten, angenehme klimatische Aspekte zu genießen (11), sind vorhanden (s. Abb. 105). Durch den Verlauf des Straßenabschnitts liegen die Sitzplätze teils zu Beginn oder gegen Ende eines Tages im Schatten oder in der Sonne, sodass je nach klimatischen Bedingungen der angenehmste Platz zum Aufenthalt gewählt werden kann. Auch der Windschutz ist durch die fehlende Geradlinigkeit besonders hoch. Die Gastronomiebetriebe könnten durch den Einsatz von Decken oder Heizstrahlern die Nutzung der Außenbereiche in die kühleren Monate verlängern, um dadurch den Genuss der Sonnenstrahlen im Freien länger möglich zu machen. Darüber hinaus lassen die drei bepflanzten Baumscheiben mit dem Wuchs der Blätter, deren Farbwechsel im Herbst sowie die darunterliegenden Blumenbeete an den Schönheiten der Jahreszeiten teilhaben. Allgemein lässt sich hier wiederum anführen, dass zwar in einem ausreichenden Maß grüne Infrastruktur vorhanden ist, der öffentliche Raum jedoch noch über deutlich mehr Potential verfügt.

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die General-von-Nagel-Straße über verschiedene **ästhetische Qualitäten (12)** verfügt (s. Abb. 105). Der Anteil der historischen Fassaden ist zwar geringer als in anderen Bereichen der Altstadt, jedoch erzeugt auch die Farbgebung der Gebäude zusammen mit dem durchgängigen Bodenbelag ein stimmiges Gesamtbild. Besonders gelungene Gestaltungen finden sich in der Lichtinstallation und den Bodensegmenten der ehemaligen Stadtmauer sowie dem erhöhten Platz am Büchl. Darüber hinausgehendes Potential wird in der Fassadengestaltung, der Bekämpfung der Leerstände sowie der Steigerung des Grünanteils gesehen.



- | | |
|------------------------------------|--|
| 1 Baum, Grünelement | 2 Baumbank mit bepflanzter Baumscheibe |
| 3 Informationsschild Stadthistorie | 4 Leerstand |
| 5 Steinbrunnen | |

Abb. 105: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien das Beglückende betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude am nördlichen Platz vor dem Altstadteingang (Eigene Darstellung)

Für ein verbessertes Verständnis der Bewertung der General-von-Nagel-Straße stellt nachfolgende Darstellung die einzelnen stadträumlichen Elemente, die in die Bewertung der Qualitätskriterien eingegangen sind, zusammen (s. Abb. 106).

Positive Bewertung

- * Grünstruktur mit mikro-klimatisch positivem Effekt
- Gestaltungselement mit hoher Qualität
- H Bushaltestelle
- W Wirtshaus mit nächtlich belebender Wirkung
- A Überdachte Altstadtgalerien
- ◇ Attraktive Sitzgelegenheit
- Außergastronomie
- ▶ Soziale Kontrolle durch angrenzende Wohnnutzung
- ▲ Attraktive Sichtbeziehung
- ▬ Hohe Qualität der Fassadengestaltung

Flächenhafte Bewertungsaspekte

- Einheitlicher, durchgängiger und langlebiger Bodenbelag
- Gute, zahlreiche Randbereiche
- Begegnungszone
- Geringes Überschwemmungsrisiko
- Barrierefreier Straßenraum
- Angemessene Beleuchtung
- Regelmäßige Verteilung der Sitzgelegenheiten
- Hohe Nutzungsdiversität

Neutrale Bewertung

- Sitzgelegenheit mit Verbesserungspotential
- ▬ Geringe Gestaltungsqualität
- Regenabflussrinne

Negative Bewertung

- ▤ Leerstand
- ! Sanierungsbedarf
- Hoher Versiegelungsgrad



Abb. 106: Verortung und zusammenfassende Bewertung der relevanten Elemente der General-von-Nagel-Straße für die Qualität des öffentlichen Raumes (Eigene Darstellung)

10.2.3 Weizengasse

Die Weizengasse ist eine schmale Seitenstraße, von der zentralen Hauptstraße abgehend. Sie misst am Eingang ungefähr 4,5 m Breite und wird von zwei- oder dreistöckigen Gebäuden gesäumt (s. Abb. 107). Von dort reicht sie bis zum ehemaligen Stadttor am Eingang in die Altstadt. Sie bildet unter anderem den Schulweg der von Norden kommenden Kinder der St. Korbinian Grundschule. Nebenstehende Abbildung stellt den Verlauf der Gasse dar und verortet wesentliche stadträumliche Elemente, welche eine Rolle in der Beurteilung mittels der Qualitätskriterien für den öffentlichen Raum nach Jan Gehl spielen (s. Abb. 108).



Abb. 107: Eingang in die Weizengasse aus der Unteren Hauptstraße (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)

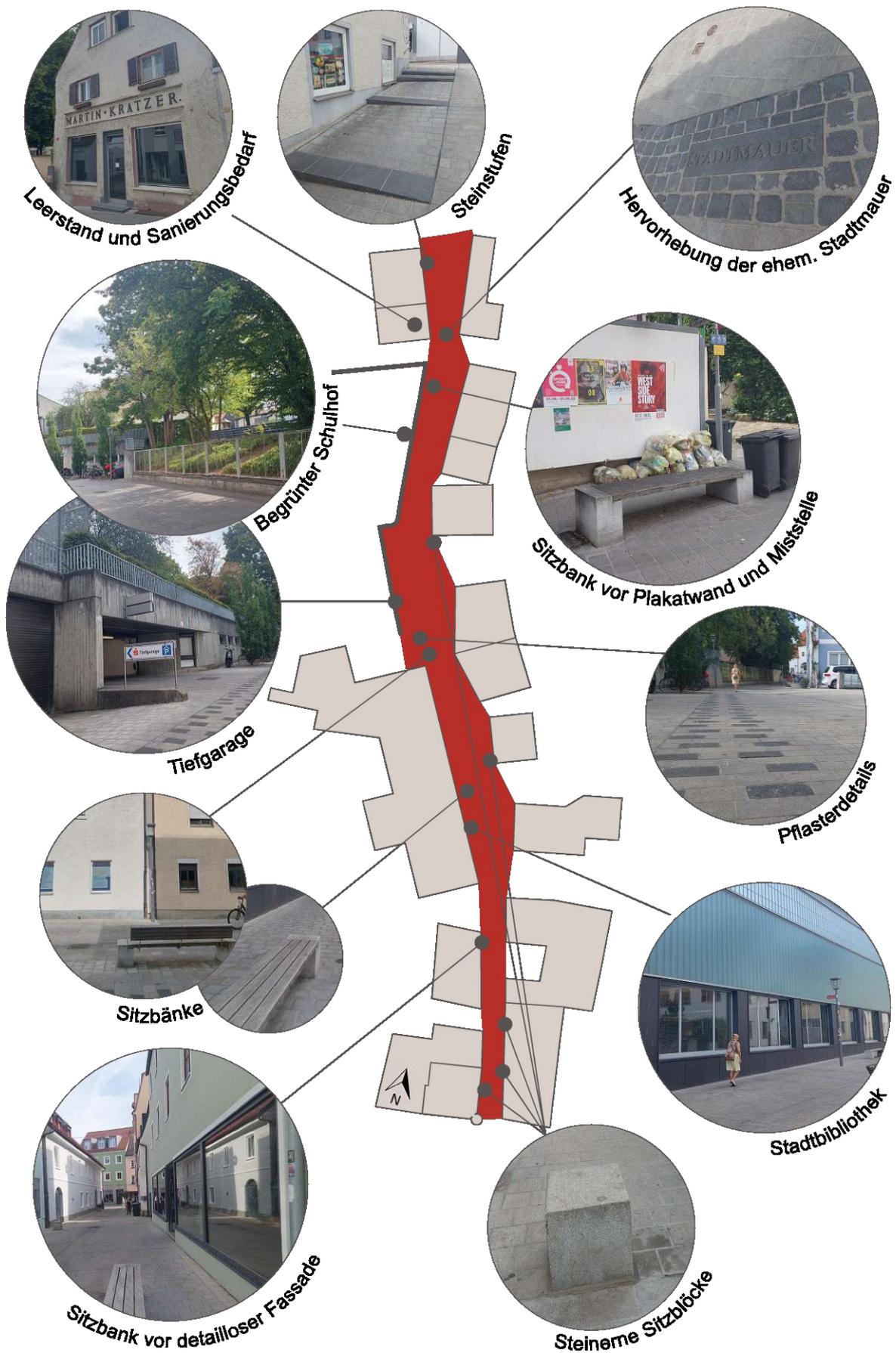


Abb. 108: Elemente, Straßenraumsituationen und deren Verortung innerhalb der Weizengasse (Eigene Darstellung und Aufnahmen, 17.08.2022)

Die **Sicherheit vor dem Verkehr und Unfällen (1)** wird in der Weizengasse hoch eingeschätzt. Das Verkehrsaufkommen in der Begegnungszone ist gering. Lediglich die Tiefgarageneinfahrt in der schmalen Gasse, die teilweise als Schulweg zur St. Korbinian Grundschule dient, stellt besonders in den Morgenstunden zur Anreisezeit einen Risikofaktor dar. Es wird trotzdem davon ausgegangen, dass der öffentliche Raum ohne Angst vor einem Unfall begangen oder per Rad befahren werden kann.

Auch der **Schutz vor Verbrechen (2)** ist grundsätzlich gegeben. Der Raum ist unter allen Untersuchungsabschnitten jedoch am wenigsten belebt. Dies könnte daran liegen, dass die Anzahl der verschiedenen Nutzungen und Aktivitätsangebote am geringsten ist. Zwar befindet sich die Freisinger Stadtbibliothek in der Weizengasse, jedoch nimmt diese mit dem angrenzenden Schulhof einen Großteil einer Straßenseite ein. Weitere Gebäude weisen teilweise ausschließlich Wohnnutzung auf. Nachts fördern angrenzende Wohnnutzungen das **Sicherheitsgefühl**, tagsüber haben sie jedoch keine belebende Wirkung auf den öffentlichen Raum, weshalb die Passant:innenfrequenz gering ausfallen könnte. Die Anwesenheit anderer Menschen hat einen wesentlichen Effekt auf die gefühlte Sicherheit vor Verbrechen. Lässt man den Raum in der Dunkelheit auf sich wirken, vermittelt die unbelebte, dunkle Straßenseite der Stadtbibliothek eine unangenehme Atmosphäre. Dem Qualitätskriterium müssen somit Abzüge hinsichtlich des Sicherheitsgefühls angerechnet werden, woraus sich zusammengefasst eine neutrale Bewertung ergibt.

Der **Schutz vor unangenehmen Sinneswahrnehmungen (3)** fällt in der Weizengasse gut aus. Die Geräuschkulisse ist aufgrund des sehr geringen Durchgangsverkehrs gering. Es konnten keine Verschmutzungen, Staub oder unangenehmen Gerüche festgestellt werden. Lediglich an besonders gut genutzten Sammelstellen für gelbe Säcke, die sich entlang des öffentlichen Raums befinden, kann an heißen Tagen ein unangenehmer Geruch wahrgenommen werden. Im südlichen Teil der Gasse schützt der schmale Straßenquerschnitt vor Wind und starker Sonneneinstrahlung (s. Abb. X). Im nördlichen Teil hat die Grünfläche des Schulhofes eine klimatisch mildernde Wirkung bei Hitze. Durch die nach Süden geneigte Straße und die im Zuge der Neugestaltung verbauten Abflussrinnen wird ein Risiko durch kleinere Überschwemmungen als gering eingeschätzt.



- 1 Angemessene Beleuchtung
- 2 Angrenzende Wohnnutzung
- 3 Mangelnde Übergangszonen
- 4 Tiefgarageneinfahrt
- 5 Attraktive Begrünung

Abb. 109: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Schutz betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Weizengasse (Eigene Darstellung)

Das **Angebot für Fußgänger:innen (4)** kann als gut bewertet werden. Der Raum ist durch eine Bushaltestelle 25 Meter südlich des Beginns der Weizengasse öffentlich erreichbar. Radabstellanlagen sind an mehreren Stellen platziert. Auch Pkw-Abstellmöglichkeiten finden sich in der Tiefgarage der Sparkasse und nördlich der Gasse, womit der Umstieg erleichtert wird. Es befinden sich keine Hindernisse durch physikalische Elemente oder ungeeigneten Bodenbelag im Raum. Der öffentliche Raum kann barrierefrei, geradlinig und ohne Umwege passiert werden. Allein die Regenabflussrinne, welche als taktiles Leitsystem in der Hauptstraße dient, jedoch nicht in der Weizengasse, kann zu einer unklaren Wegführung für Menschen mit Langstock führen.

Generell sind für einen **Aufenthalt im Stehen (5)** die Anforderungen gering. Für einen qualitativ hochwertigen öffentlichen Raum gilt es jedoch Orte zu schaffen, die zum Stehenbleiben einladen. Es geht hier zum einen um ein komfortables Stehen, am besten mit Anlehnmöglichkeit, und zum

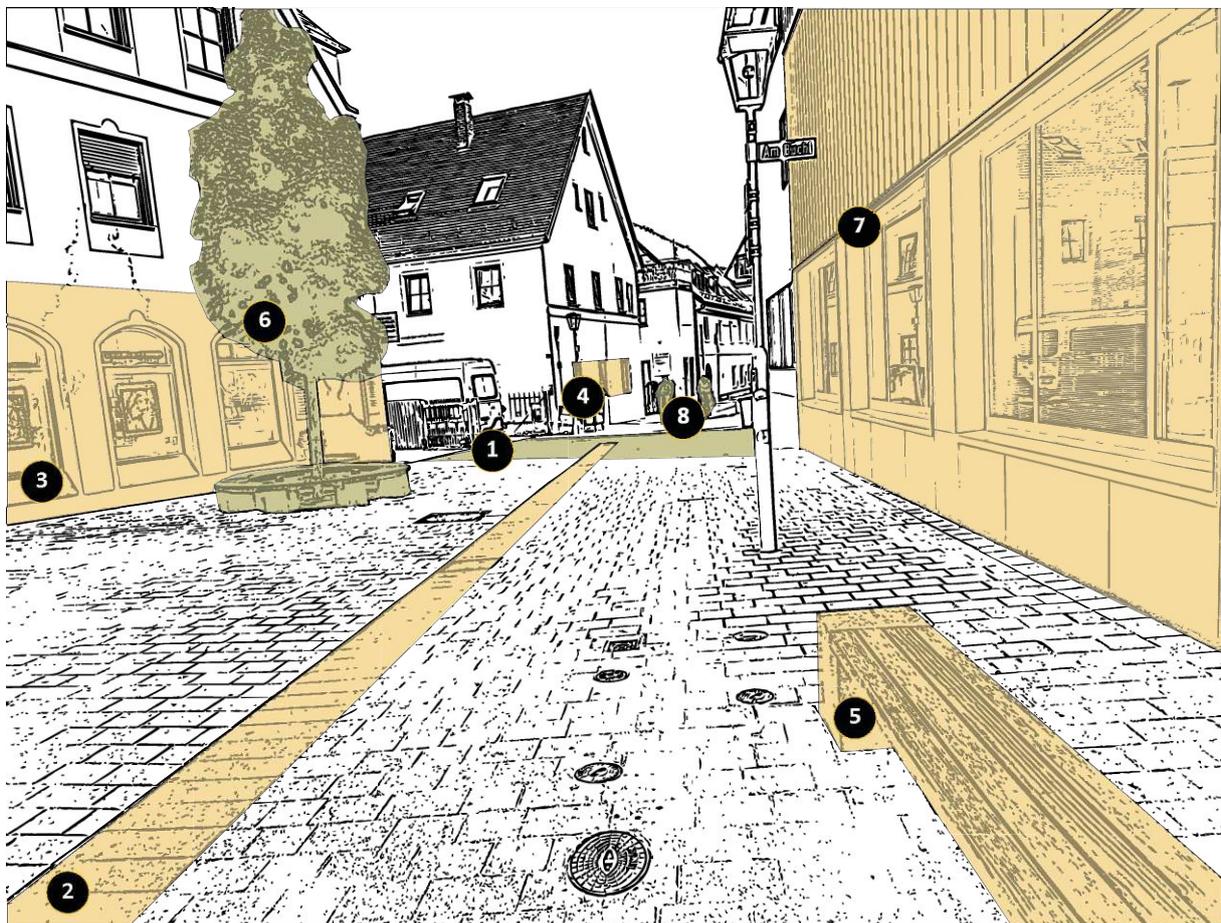
anderen um die Interaktion mit anderen Menschen oder das Interesse an Angeboten in Schaufenstern oder Außenbereichen. Die Weizengasse erfüllt diese Anforderungen in so geringem Maß, dass das Qualitätskriterium dementsprechend negativ bewertet werden muss. Es finden sich keine attraktiven Übergangszonen, die zum Aufenthalt einladen. Dies liegt einerseits am hohen Anteil der Wohnnutzung, vor deren Erdgeschoss ein sich Aufhalten einem Eindringen in die Privatsphäre der Bewohner:innen gleichkommt. Andererseits wirken die detaillosen, teils sanierungsbedürftigen Fassaden gesichtslos und abweisend. Des Weiteren verfügt der öffentliche Raum nicht über eine Bushaltestelle, aufbereitete Schaufenster, Stützen oder ähnliches. Ebenso wenig weist die Bausubstanz Nischen oder Vorsprünge auf, die als Stehbereiche ansprechend wären. Über ausreichend Flächen, die sich für eine attraktive Gestaltung zum Stehenbleiben eignen würden, verfügt der Straßenabschnitt (s. Abb. 110).

Sitzmöglichkeiten (6) finden sich in der Weizengasse in ausreichendem Maß. In geringem Abstand sind einzelne Steinquader, eine hölzerne Rundbank um einen Baum und geradlinige Sitzbänke, teils mit Rückenlehne, platziert. Die Sitzgelegenheiten werden eher als Ruhebänke eingestuft, da die Weizengasse als Wegstrecke in die Hauptstraße fungiert und nicht als primärer Aufenthaltsbereich. Sekundäre Sitzmöglichkeiten bieten die in der Mauer eines Eingangsbereichs und die flachen Stufen am nördlichen Ende (s. Abb. 108).

Das Qualitätskriterium des **Sehenswürdigen (7)** kann im untersuchten Abschnitt nur neutral bewertet werden. Durch die Längsstellung der Sitzbänke entlang der Straße werden diese auf die gegenüberliegende Hausfassade gerichtet. Die sich dadurch ergebende Blickrichtung ist jedoch teilweise reizlos (s. Abb. 108). Auch der Betrachtungsabstand ist hier nicht optimal. Von einer Bank ergibt sich neben der Sicht auf eine Plakatwand hingegen auch eine Sichtachse in den Unteren Graben mit historischem Großsteinpflaster aus verschiedenfarbigen Natursteinen, bunten Häusern und Fassadenbegrünung. Darüber hinaus findet sich jedoch wenig Sehenswertes innerhalb der Weizengasse. Hier wird vor allem unausgeschöpftes Potenzial in der Gestaltung der Fassaden und Schaufensterbereiche genauso wie in einer Intensivierung der Grünstrukturen gesehen, um den Aufenthalt attraktiver zu gestalten. Eine gute Beleuchtung bei Dunkelheit ist durch regelmäßig platzierte Straßenlaternen und die Lichtinstallation des ehemaligen Stadttors gegeben.

Orte für Kommunikation (8) ergeben sich in der Weizengasse nur in Grundzügen. Der niedrige Lärmpegel erlaubt ungestörtes Unterhalten. Auf der Rundbank sowie den restlichen Sitzbänken ist es für Paare oder kleine Gruppen möglich, sich niederzulassen. Jedoch gibt es keine explizit gesprächsfördernden Sitzlandschaften. Auch Gruppen mit mehr als drei oder maximal vier Personen finden keine geeigneten Orte zur Kommunikation. Im Gegenteil richten sich die vielen alleinstehenden Steinblöcke vorwiegend an Einzelpersonen.

Möglichkeiten für spielerische oder sportliche Aktivitäten (9) finden sich nur bedingt in der Weizengasse. Der geradlinige, schmale Straßenraum verfügt auf der einen Seite nicht über großflächige Platzsituationen. Auf der anderen Seite werden durch die Begegnungszone die richtigen Rahmenbedingungen zum Spielen, genauso wie in allen neu gestalteten Bereichen der Innenstadt, erfüllt. Zudem ist die Weizengasse mit zahlreichen Fahrradständern ausgestattet, welche die Anreise mit dem Rad fördern. Nach 21 Uhr konnte außerdem festgestellt werden, dass die geneigte Straße mit ihren Steinblöcken von einem BMX-Radfahrer als Parcours genutzt wurde. Wenn keine Gefährdung Unbeteiligter vorliegt, ist eine solch diverse Nutzung des öffentlichen Raumes für deren Belebung durch verschiedene Bevölkerungsgruppen zu unterschiedlichen Tageszeiten wünschenswert. Darüber hinaus beinhaltet die Gestaltung der Gasse jedoch keinerlei explizite Möglichkeiten zum Spielen oder kreative Aktivitäten.



- | | |
|--|---------------------------|
| 1 Durchgehender, barrierefreier Bodenbelag | 2 Regenabflusrinne |
| 3 Unattraktive Übergangszonen | 4 Angrenzende Wohnnutzung |
| 5 Geradlinige Sitzbank ohne Lehne | 6 Baumbank |
| 7 Mangelhafte Fassadengestaltung | 8 Radfahrende |

Abb. 110: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Komfort betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Weizengasse (Eigene Darstellung)

Wie in den beiden vorangegangenen Untersuchungsabschnitten bieten sich auch in der Weizengasse verschiedene Möglichkeiten, **angenehme klimatische Verhältnisse (11)** zu genießen. Aufgrund fehlender Außengastronomie begrenzt sich der Aufenthalt auf den Straßenraum und die Sitzgelegenheiten. Generell befinden sich an Grünelementen eine Handvoll Pflanztröge, ein Baum und drei Säulenbäume in der Gasse. Diese werden durch den Baum- und Strauchbestand des angrenzenden Schulhofes ergänzt (s. Abb. 112). Die ausufernden Kronen beschatten somit einen Teil des Weges und tragen zu einem kühleren Mikroklima bei. Die Verteilung der Sitzgelegenheiten auf der westlichen und östlichen Straßenraumseite ist, wie in den vorangegangenen Untersuchungsabschnitten, vorteilhaft für die Nutzung beschatteter Bereiche. Die geringe Straßenbreite, insbesondere im südlichen Teil, schützt vor starker Sonneneinstrahlung und Wind.

Wie bereits mehrfach angemerkt, beschränken sich die **ästhetischen Qualitäten (12)** in der Weizengasse auf ein mittleres Maß. Trotz der einheitlichen Ausgestaltung des Bodenbelags und der Sitzbänke fehlt es dem öffentlichen Raum an positiven Sinneserfahrungen. Besonders an Gestaltungsqualität mangelt es der aus Sichtbeton gebauten Tiefgarage, dem in einem schlechten Zustand befindlichen Gitterzaun des Schulhofes, der kahlen Fassade der Stadtbibliothek sowie einigen sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshäusern. Auch die geringfügige Positionierung von pflanzlichen Elementen wirkt sich negativ auf die Raumqualität aus. Trotz der Verwendung von langlebigen Materialien, wie dem Natursteinpflaster, ist eine höhere Detailtiefe für die Ästhetik des öffentlichen Raums erwünscht. Jedoch ist auch in der Weizengasse als Identifikationsmerkmal das ehemalige Stadttor und der Zugang zur Altstadt durch Lichtstelen und Grobsteinpflaster hervorgehoben, wodurch diese eine bereichswirksame Dominante bilden (s. Abb. 111).



Abb. 111: Lichtinstallation in Betrieb am ehemaligen Stadttor am nördlichen Ende der Weizengasse (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)



- | | |
|--|--|
| 1 Sitzgelegenheit | 2 Ausufernde Grünstruktur |
| 3 Schmale Straßenraumbreite | 4 Detaillose Fassaden |
| 5 Sanierungsbedürftige Fassaden | 6 Bodenmarkierung ehemaliges Stadttor |
| 7 Eingangssituation mit Lichtstelen | |

Abb. 112: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien Beglückendes betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude am nördlichen Eingang der Weizengasse (Eigene Darstellung)

Nachstehende Abbildung zeigt die stadträumlichen Elemente der Weizengasse, welche in die Bewertung der unterschiedlichen Qualitätskriterien eingegangen sind. Zur besseren Übersichtlichkeit und dem Nachvollziehen der Bewertung wurden diese verortet und in die drei Kategorien positiv, neutral - im Sinne von verbesserungswürdig - und negativ eingeteilt.

Eine zusammenfassende Bewertung der zwölf Qualitätskriterien im Vergleich der vier Straßenräume findet sich am Ende des Kapitels.

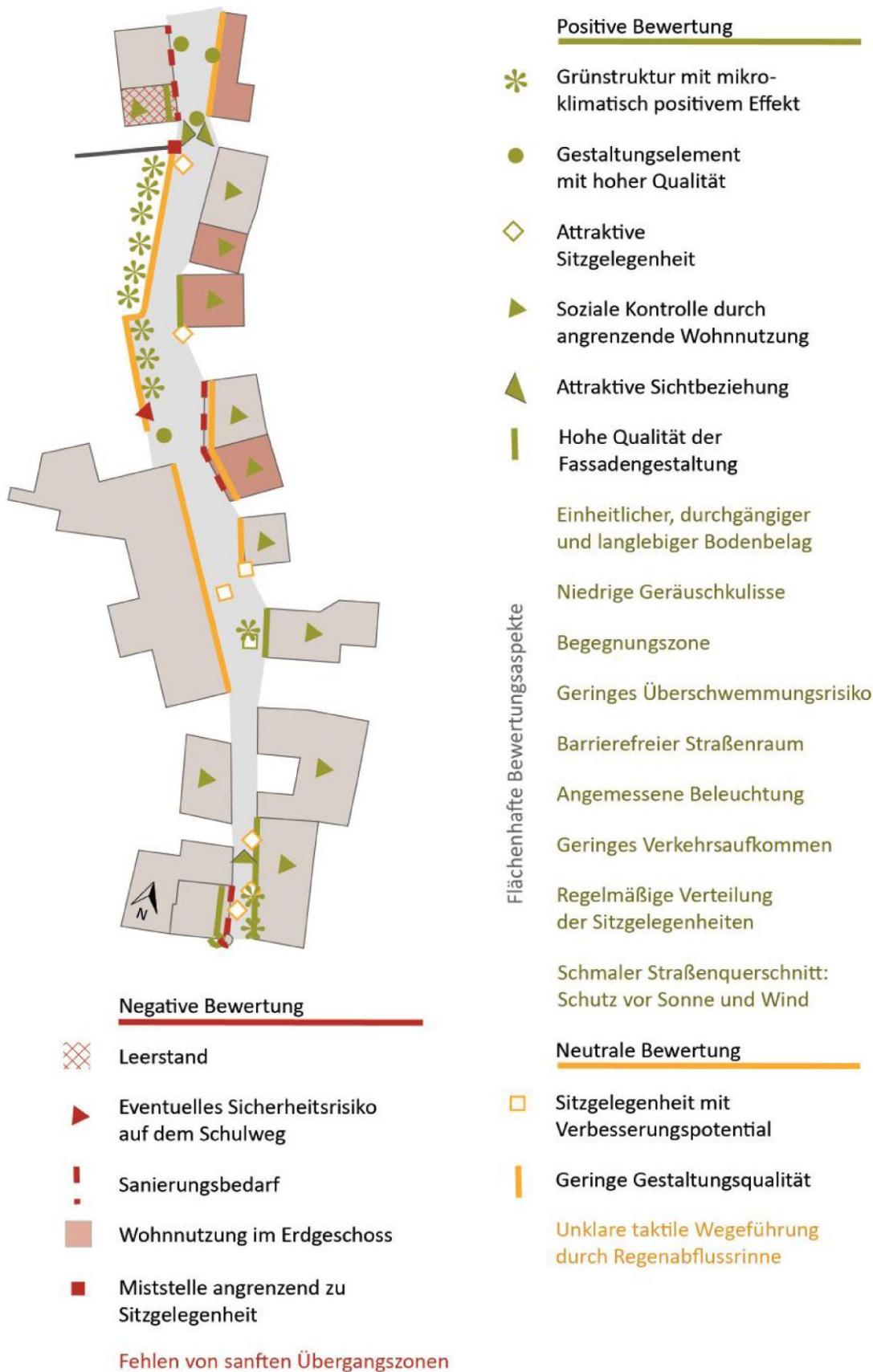


Abb. 113: Verortung und zusammenfassende Bewertung der relevanten Elemente der Weizengasse für die Qualität des öffentlichen Raumes (Eigene Darstellung)

10.2.4 Untere Hauptstraße

Die Untere Hauptstraße führt vom zentralen Marienplatz nach Osten und ist neben der Oberen Hauptstraße die zentrale Einkaufsstraße innerhalb der Altstadt Freising. Bereits umgestaltet wurde der westliche Abschnitt des Straßenraums, welcher Teil dieser Bewertung ist (s. Abb. 114). Nebenstehende Abbildung zeigt wesentliche stadträumliche Elemente für eine Orientierung und bessere Übersicht innerhalb der nachfolgenden Bewertung (s. Abb. 115).



Abb. 114: Beginn des neugestalteten Straßenabschnitts der Unteren Hauptstraße inklusive Beschil-
derung als Begegnungszone (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)

Hinsichtlich des Qualitätskriteriums der **Sicherheit vor dem Verkehr (1)** wird der Untersuchungsabschnitt der Unteren Hauptstraße als neutral bewertet. Hauptaspekte des Schutzes sind die Begegnungszone sowie die Flächenverfügbarkeit bei einer Straßenraumbreite zwischen 10 und 25 Metern. Allerdings ist, wie in der Heiliggeistgasse, der Durchfahrtsverkehr nicht zu vernachlässigen. Hier kommt überdies Lieferverkehr durch die zahlreichen ansässigen Unternehmen hinzu. Aufgrund des verfügbaren Platzes durchfahren die Fahrzeuge die Straße teilweise schneller als durch die Geschwindigkeitsbeschränkung vorgeschrieben.

Zusätzlich dazu ist auch das taktile Leitsystem und somit auch die Sicherung der Barrierefreiheit generell zu kritisieren (s. Abb. 115). Durch die regelmäßigen Unterbrechungen der taktilen und visuellen Leitrinne ist es für blinde oder sehingeschränkte Personen nicht offensichtlich, wie sie



Abb. 115: Elemente, Straßenraumsituationen und deren Verortung innerhalb der Unterer Hauptstraße (Eigene Darstellung und Aufnahmen, 13.02., 09.03., 31.05., 17.08.2022)

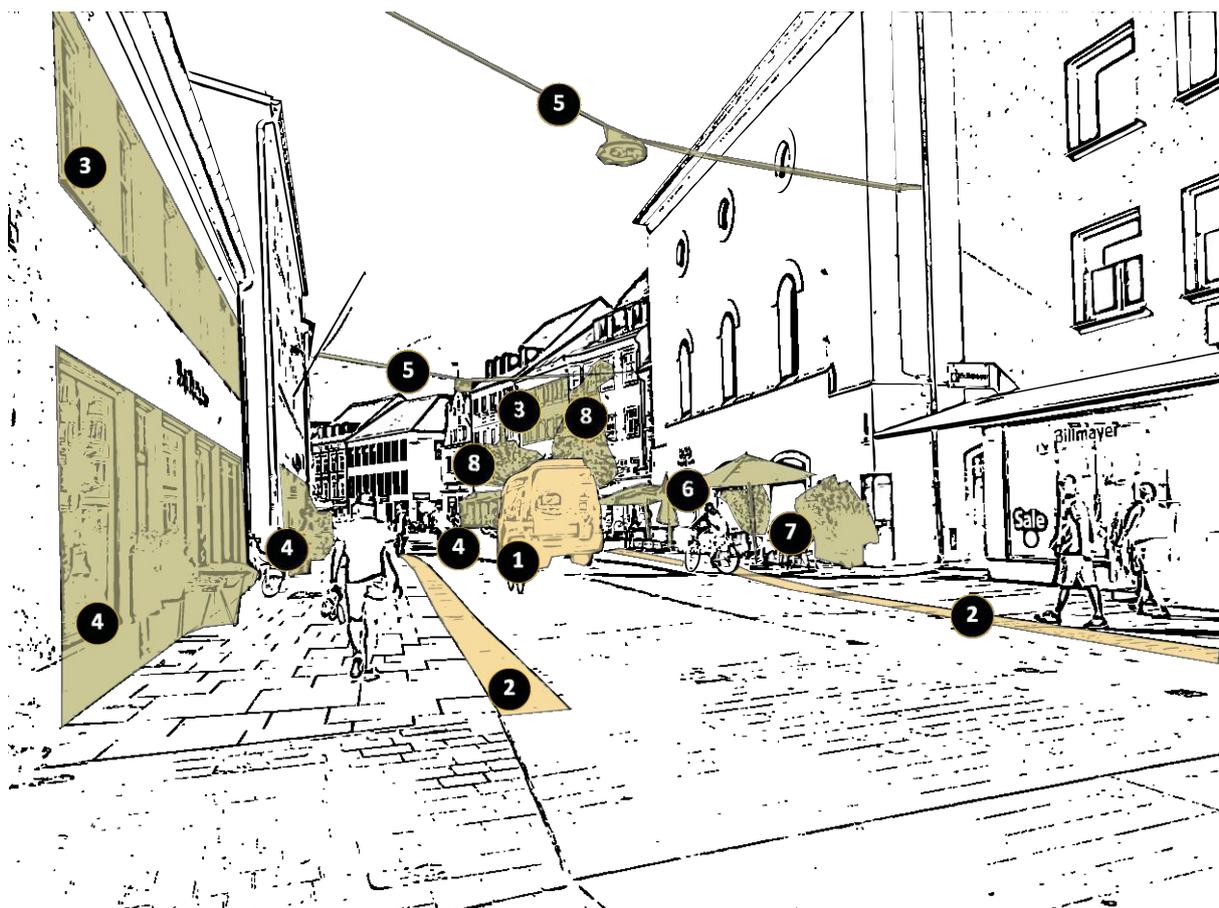
sich durch den öffentlichen Raum bewegen sollen. Dies kann erhebliche negative Konsequenzen für die tatsächliche und insbesondere für die gefühlte Sicherheit nach sich ziehen.

Die Resonanz der Bevölkerung auf diese Art eines Leitsystems fiel negativ aus (vgl. Kirchmaier, S., 14.06.2022). Die Stadt Freising hat nach der Kritik seitens der Bevölkerung dieses Problem eingesehen und verschiedene Lösungsmaßnahmen geplant und durchgeführt (vgl. Schelle, 06.06.2022). Da viele Personen die Regenabflusssrinne nicht als Leitsystem erkannten oder Gastronomiebetriebe mit Außenbereichen keine Rücksicht darauf nahmen, führte die Stadt 2020 eine Informationskampagne in Form von Broschüren und Straßenaufklebern sowie Kennzeichnungen zum Freihalten des Gehstreifens um die taktile Abflusssrinne durch (vgl. Stadt Freising 2020c). Aktuell finden sich keine Hinweise mehr auf dem Boden. Ohne diese Hintergrundinformationen und mittlerweile fehlenden Straßenaufkleber liefern die zum Freihalten gekennzeichneten Markierungen keine Informationen darüber, wer den Streifen zu welchem Zweck freihalten soll. Dadurch besteht Unklarheit über den Freihaltestreifen der Regenabflusssrinne und es ist nicht offensichtlich, wie dieser Bereich genutzt werden soll. Zum einen kann beobachtet werden, dass auch uneingeschränkte Passant:innen den Streifen freihalten. Zum anderen wird er fälschlicherweise mit einem Parkstreifen verwechselt und durch illegal abgestellte Fahrzeuge versperrt. Dies stellt ein ernstzunehmendes Sicherheitsrisiko und Hindernis dar. Einige Kundenaufsteller am Rand der Freihaltezonen können darüber hinaus als Hindernisse wahrgenommen werden.

Der **Schutz vor Verbrechen (2)** sowie ein entsprechendes Sicherheitsgefühl ist in der Unteren Hauptstraße durchweg gegeben. Der öffentliche Raum ist eindeutig lesbar (s. Abb. 116). Die klaren Strukturen, wie der durchgängige Bodenbelag und die kleinteilige, geradlinige Bausubstanz erzeugen eine Übersichtlichkeit, welche extrem förderlich für das Sicherheitsgefühl zu allen Tageszeiten ist. Die verschiedenen ansässigen Nutzungen in der und angrenzend zur Unteren Hauptstraße führen dazu, dass Menschen den Straßenraum zu unterschiedlichen Tageszeiten beleben. Eine wichtige Rolle spielen hierbei auch die Übergangszonen der ansässigen Geschäfte, die überwiegend transparente, dem Betrieb entsprechend gestaltete Schaufenster aufweisen. Nach Ladenschluss werden diese mehrheitlich dezent beleuchtet. Auch wenn sich keine Menschen in den nächtlichen Stunden im öffentlichen Raum befinden, weisen diese Faktoren auf den tagsüber belebten und freundlichen Raum hin und strahlen dadurch Sicherheit aus. Die angrenzenden Wohnnutzungen und deren bis in die späten Abendstunden erhellten Fenster tragen dazu bei, dass der öffentliche Raum auch nachts als sicher wahrgenommen wird. Die dadurch erkennbare Präsenz von weiteren Personen erzeugt den Effekt der sozialen Kontrolle und kann sich positiv auf die Kriminalitätsrate auswirken. Die durchdachte Beleuchtung, für die im Gegensatz zu den Seitengassen offene, kreisförmige Überspannungsleuchten inklusive mittlerem Spotlight ausgewählt wurden, überzeugen mit ihrer angenehm warm-weißen Lichtfarbe. Die Intensität ist angemessen, um den Straßenraum dezent zu erhellen, die Anwohner:innen nicht zu stören sowie unter dem Spotlight bei Bedarf eine

höhere Helligkeitsstufe und Sichtbarkeit zu erreichen. Die insgesamt entstehende Überschaubarkeit wirkt sich angenehm auf die Atmosphäre der Unteren Hauptstraße aus.

Hinsichtlich des Qualitätskriteriums des **Schutzes vor unangenehmen Sinneswahrnehmungen (3)** ist die Untere Hauptstraße nur bedingt gerüstet (s. Abb. 116). Zwar liegen keine Störungen durch Staub, Gerüche oder andere Verschmutzungen vor und die Regenabflussrinnen verhindern überdies kleine Überschwemmungen. Auch die Geräuschkulisse überschreitet ein annehmbares Maß nicht – insbesondere dadurch, dass Fahrzeuge die Begegnungszone mit niedriger Geschwindigkeit durchfahren. Durch ihre Ausrichtung ist die Straße jedoch sonnenexponierter als die Seitenstraßen. Als Sonnen- und teils Regenschutz finden sich mancherorts Sonnenschirme, Markisen oder Bogengänge. Allerdings verfügt die Untere Hauptstraße nur über einen dauerhaften Baum, fünf Wanderbäume sowie vereinzelte Fassadenbegrünungen oder Pflanztröge. Kombiniert mit dem extremen Grad an Versiegelung ergibt das ein hohes Risiko für den urbanen Hitzeinseleffekt. Ein höherer Anteil grüner Infrastruktur durch wasserdurchlässige Rasenflächen, Pflanzbeete, Fassadenbegrünung oder Blumenkästen auf Außenfensterbänken könnte der angestauten Hitze an heißen Sommertagen entgegenwirken.



- | | |
|---------------------------|--|
| 1 Durchfahrtsverkehr | 2 Taktile Regenrinne, teils unterbrochen |
| 3 Angrenzende Wohnnutzung | 4 Attraktive Übergangszonen |
| 5 Angemessene Beleuchtung | 6 Sonnenschirme |
| 7 Grünelemente | 8 Bäume (temporär, dauerhaft) |

Abb. 116: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Schutz betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Unteren Hauptstraße (Eigene Darstellung)

Die Begegnungszone der Unteren Hauptstraße zeichnet sich durch ein solides **Mobilitätsangebot für Fußgänger:innen (4)** aus, welches aufgrund einiger Hindernisse jedoch nur neutral bewertet wird. Der Abschnitt ist durch mehrere Parkhäuser aus verschiedenen Himmelsrichtungen innerhalb von 150 bis 500 Metern erreichbar. Öffentliche Radabstellanlagen finden sich hauptsächlich am östlichen Ende des Abschnitts. Darüber hinaus werden Fahrräder auch an weiteren Orten abgestellt (s. Abb. 117). Die Bushaltestelle im Osten der Unteren Hauptstraße sichert die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV. Jedoch schränken einige physikalische Elemente den ungehinderten Gang durch den öffentlichen Raum ein. Mitten im Straßenraum finden sich mehrere frei abgestellte Fahrräder. Dadurch müssen Passant:innen diese umgehen. Außerdem legt diese Tatsache nahe, dass sich nicht ausreichend Abstellanlagen im öffentlichen Raum befinden oder diese nicht nutzer:innenfreundlich platziert sind. Der Durchfahrts- und Lieferverkehr sowie die Stadtbusse zwingen Passant:innen

darüber hinaus zu einem regelmäßigen Ausweichen. Auch übermäßig unrechtmäßig abgestellte Fahrzeuge blockieren den öffentlichen Raum. Oftmals wird der markierte Freihaltestreifen mit einem Parkstreifen verwechselt. Dadurch werden eingeschränkte Personen zum Verlassen der taktilen Rinne gezwungen. Die Wahl der Struktur für das taktile Leitsystem außerhalb der EU-Norm erschwert grundsätzlich das intuitive Vorankommen von Menschen, die auf einen Langstock angewiesen und an genormte Leitsysteme gewohnt sind. Bei gefüllten Abflussrinnen kann zudem ein Begehen ohne ein daran angepasstes wasserfestes Schuhwerk unmöglich werden. Inwiefern das Fließwasser die Führung eines Langstocks behindert, bleibt darüber hinaus ungeklärt.

Die **Möglichkeiten zum Stehen und Anlehnen (5)** werden in der Unteren Hauptstraße für gut befunden. Teils aufwändig gestaltete Schaufenster und Waren in Außenbereichen laden vielerorts zum Stehenbleiben ein. Auch die gegliederten Fassaden, schmale Gebäude und viele Eingänge entlang des Straßenabschnitts genauso wie die Bäume und Bänke laden zum Stehen und Warten ein. Besonders geschützte und ungestörte Randzonen finden sich in manchen überdachten, teils bogenförmigen Eingangsbereichen und einer Arkade am Gebäude der Grundschule. Auch ein Kunstwerk einer steinernen Bärenmutter mit zwei Jungen lädt zum Verweilen ein.

Das Qualitätskriterium der **Sitzmöglichkeiten (6)** kann ähnlich der General-von-Nagel-Straße positiv bewertet werden. Die Auswahl der öffentlichen Sitzgelegenheiten wechselt zwischen Steinquadern mit hölzernem Stuhlaufsatz inklusive Arm- und Rückenlehne, geradlinigen Steinbänken mit und ohne Holzauflage sowie einer kreisförmigen Baumbank (s. Abb. 115 und 117). Der Komfort ist hierbei noch ausbaufähig. Insbesondere die Steinbänke ohne Holzauflage können sich teils unangenehm erwärmen. Mit der Möglichkeit des Konsums bieten sich weitere Sitzmöglichkeiten auf Freischankflächen verschiedener Gastronomiebetriebe. Meistens stehen den Gästen hier Stühle mit Rücken- und zum Teil Armlehnen sowie bequemer Polsterung zur Verfügung. Auch einige Einzelhandelsbetriebe integrieren Sitzgelegenheiten in ihren Außenbereichen. Dadurch stehen etwa 150 Plätze im Außenbereich von Lokalen zum Sitzen zur Verfügung. Sekundäre Sitzplätze finden sich vereinzelt auf Eingangssockeln.

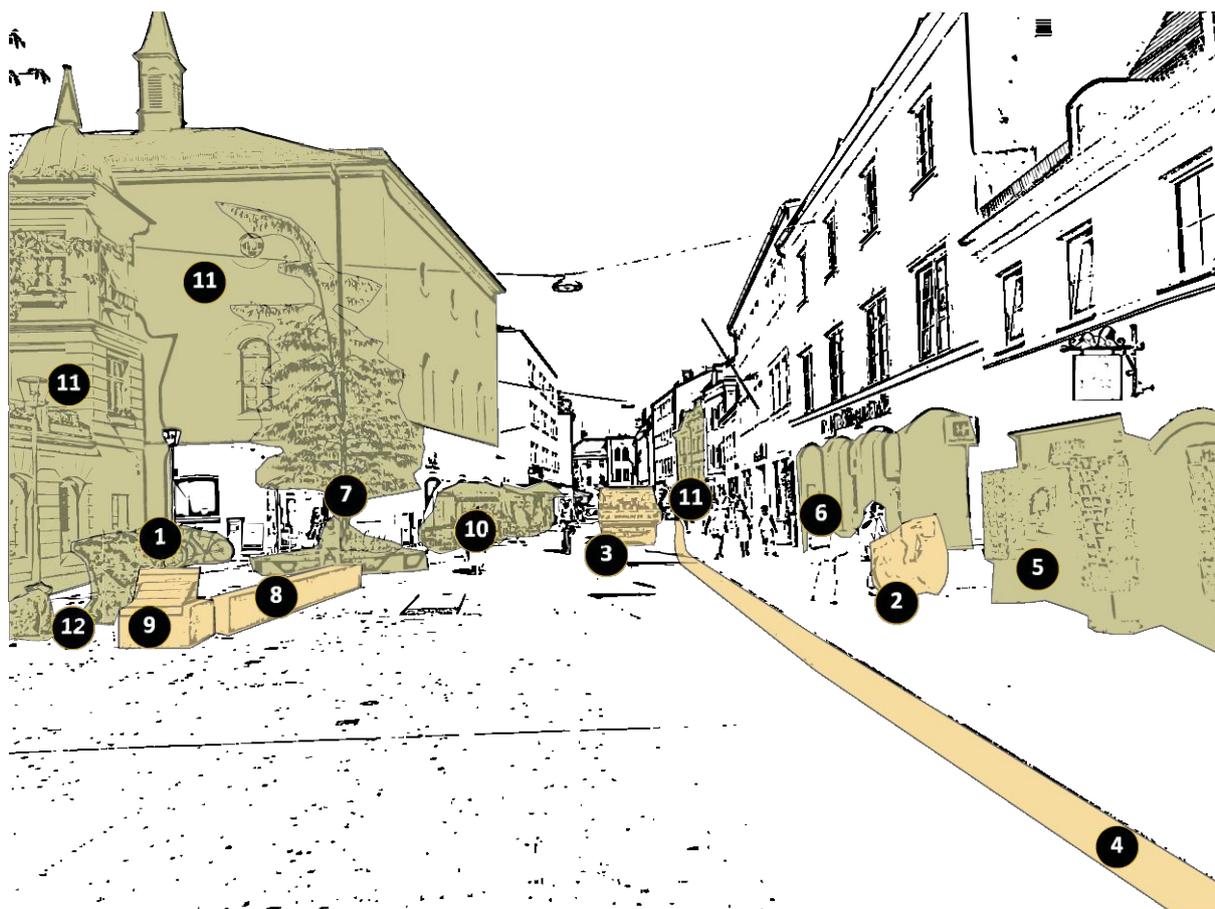
Von den Sitzgelegenheiten in der Unteren Hauptstraße lässt sich eine Vielzahl an **Sehenswürdigkeiten (7)** innerhalb angenehmer Betrachtungsabstände beobachten. Aus beiden Richtungen kommend bieten sich freie Sichtachsen auf die denkmalgeschützte Schulkirche der St. Korbinian Grundschule mit Bogengang im Erdgeschoss (s. Abb. 115). In westlicher Richtung bewegt man sich auf das gut sichtbare Rathaus und die St. Georg Kirche am Marienplatz, welche beide derzeit saniert werden. Von den Sitzmöglichkeiten lassen sich neben dem geschäftigen Treiben der Besucher:innen auch die zahlreichen historischen Bauwerke betrachten, die Teil des Ensembles Altstadt und Domberg sind. Die Erdgeschosszonen, Fassadendetails und aufeinander abgestimmten -anstriche fügen sich zu einem sehenswerten Raum zusammen. Besonderes Highlight ist die Nebeneinanderstellung verschiedener Architekturepochen, die sich in einzelnen Elementen der

Gebäude widerspiegeln (s. Kap. 6). Auch die hohe Detailtiefe, beispielsweise durch inkorporierte Figuren in den Fassaden, wie eine rundbogige Fassadennische mit der Muttergottes von Altötting oder das Wappen der Hof-Apotheke, macht den Raum für Betrachtende besonders attraktiv (s. Abb. 115). Die bereits dargestellte Beleuchtung setzt die Sehenswürdigkeiten des Untersuchungsabschnitts auch nachts in Szene.

Orte für Kommunikation (8) finden sich in der Unteren Hauptstraße mehrfach, was zu einer positiven Bewertung des Qualitätskriteriums führt. Durch die annehmbare Geräuschkulisse sind Gespräche ohne Störungen führbar. Innerhalb der kommerziellen Sitzbereiche finden aufgrund der verschiedenen Tisch- und Sitzplatzzusammenstellungen auch Gruppen gemeinsam Platz. Dies wird bei den öffentlichen Sitzgelegenheiten erschwert, unter anderem, da oftmals Sitzplätze auf Einzelpersonen ausgerichtet sind. Die Gruppierung einer sechs Meter langen Steinbank in räumlicher Nähe zur Baumbank zeigt jedoch geringe Ansätze einer gesprächsfördernden Sitzlandschaft.

Bauliche **Einladungen zum Spielen (9)** finden sich in Form mehrerer Bärenskulpturen. Neben einem einzelnen, bunten Bären auf einem Steinsockel erfreut sich insbesondere die steinerne Bärenfamilie großer Beliebtheit (s. Abb. 115 und 117). Es ist zu beobachten, dass diese besonders bei Familien mit Kindern beliebt sind und zum Spielen benutzt werden. Im Vergleich zu einer Fußgängerzone bietet die Begegnungszone den Vorteil, dass Radfahren erlaubt ist, was eine sportliche Bewegung im öffentlichen Raum fördert. Darüber hinaus würden die verfügbare Fläche und die Begegnungszone weitere kreative Aktivitäten zulassen. Zusammenfassend wird das Qualitätskriterium als positiv bewertet, auch wenn noch weiteres Potential für sportliche oder künstlerische Aktivitäten im öffentlichen Raum vorhanden wäre. Beispielsweise finden sich an keiner Stelle der Innenstadt Straßenmusizierende, Künstler:innen oder weitere flüchtige Elemente zur Belebung.

Im Hinblick auf das Qualitätskriterium zur **Möglichkeit, angenehme klimatische Aspekte zu genießen (11)**, weist die Untere Hauptstraße mittelmäßige Bedingungen auf (s. Abb. 118). Einerseits begünstigt der durchgehende steinerne Bodenbelag in Verbindung mit der hohen Versiegelungsrate und Bebauungsdichte ein angenehm mildes Klima in kühlen Frühlings- oder Herbstmonaten. Auch der Großteil der Sitzgelegenheiten befindet sich in der Tageszeit mit der höchsten Temperatur in der Sonne. Im Zuge der Klimakrise zeigt sich jedoch, dass diese Struktur nicht ausreichend Kühlung für einen angenehmen Aufenthalt während sommerlicher Hitzeperioden schafft. Zusätzlich dazu kann die Grünstruktur als extrem ausbaufähig beschrieben werden. Die vorhandenen Bäume und Pflanztöpfe reichen nicht aus, um das Mikroklima positiv zu beeinflussen oder ein anschauliches Bild der Jahreszeitenwechsel zu erzeugen. Eventuell fördern der breitere Straßenraum und die Ost-West-Ausrichtung eine Brise, im Gegensatz zu manchen Seitenstraßen, was im Sommer einen angenehm kühlenden Effekt hat.



- | | |
|---|--|
| 1 Radabstellanlage in der Randzone | 2 Frei abgestellte Räder / Hindernisse |
| 3 Durchfahrtsverkehr | 4 Taktile Regenrinne |
| 5 Attraktives Schaufenster mit Außenbereich | 6 Gegliederte Fassaden |
| 7 Baumbank | 8 Geradlinige Steinbank ohne Lehne |
| 9 Abgewandter Einzelsitz | 10 Außengastronomie |
| 11 Historische Bauwerke | 12 Bärenskulpturen |

Abb. 117: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien des Komforts und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Unteren Hauptstraße (Eigene Darstellung)

Die **ästhetischen Qualitäten (12)** in der Unteren Hauptstraße sind hervorragend. Der öffentliche Raum wird subjektiv als schön empfunden. Obwohl die Gestaltungssatzung und Sanierungsberatung der Stadt Freising erst in den letzten Jahren in Kraft getreten ist, ist der hohe Gestaltungsanspruch erkennbar. Neben einzelnen Ausnahmen sind die Fassaden mehrheitlich saniert worden. Hierdurch kommt das Ensemble der Altstadt mit Domberg genauso wie die Einzeldenkmäler in ihrer Ästhetik besonders zur Geltung. Ein positives Beispiel für eine gelungenen Sanierung findet sich im Gebäude der heutigen Hof-Apotheke mit polygonalem Erker, Tordurchfahrt und Fassadenverzierungen (s.

Abb. X). Aber auch die Summe der kleinteiligen Gestaltungsmerkmale, wie historische Holztüren der Geschäfte und Blumenpflanzungen, beeinflussen das Gesamtbild positiv (s. Abb. 118). Die verwendeten Materialien im Zuge der Neugestaltung des Straßenraums, wie das Natursteinpflaster und die -bänke, sind sehr beständig und langlebig. Auch der sensible Umgang mit dem historischen Erbe sowie dessen Schutz und Sanierung demonstriert die Priorität aller Beteiligten, die positiven Sinneseindrücke des öffentlichen Raums langjährig zu erhalten.



- | | |
|--|-------------------------------------|
| 1 Hoher Versiegelungsgrad | 2 Wanderbäume |
| 3 Grünelemente | 4 Sonnenschirme, Markisen |
| 5 Attraktive Fassadengestaltung mit hoher Detailtiefe | 6 Baudenkmal mit Zwiebelturm |

Abb. 118: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien des Beglückenden und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Unteren Hauptstraße (Eigene Darstellung)

Für ein verbessertes Verständnis der Bewertung der Unteren Hauptstraße stellt nachfolgende Darstellung die einzelnen stadträumlichen Elemente, die in die Bewertung der Qualitätskriterien eingegangen sind, zusammen (s. Abb. 119).

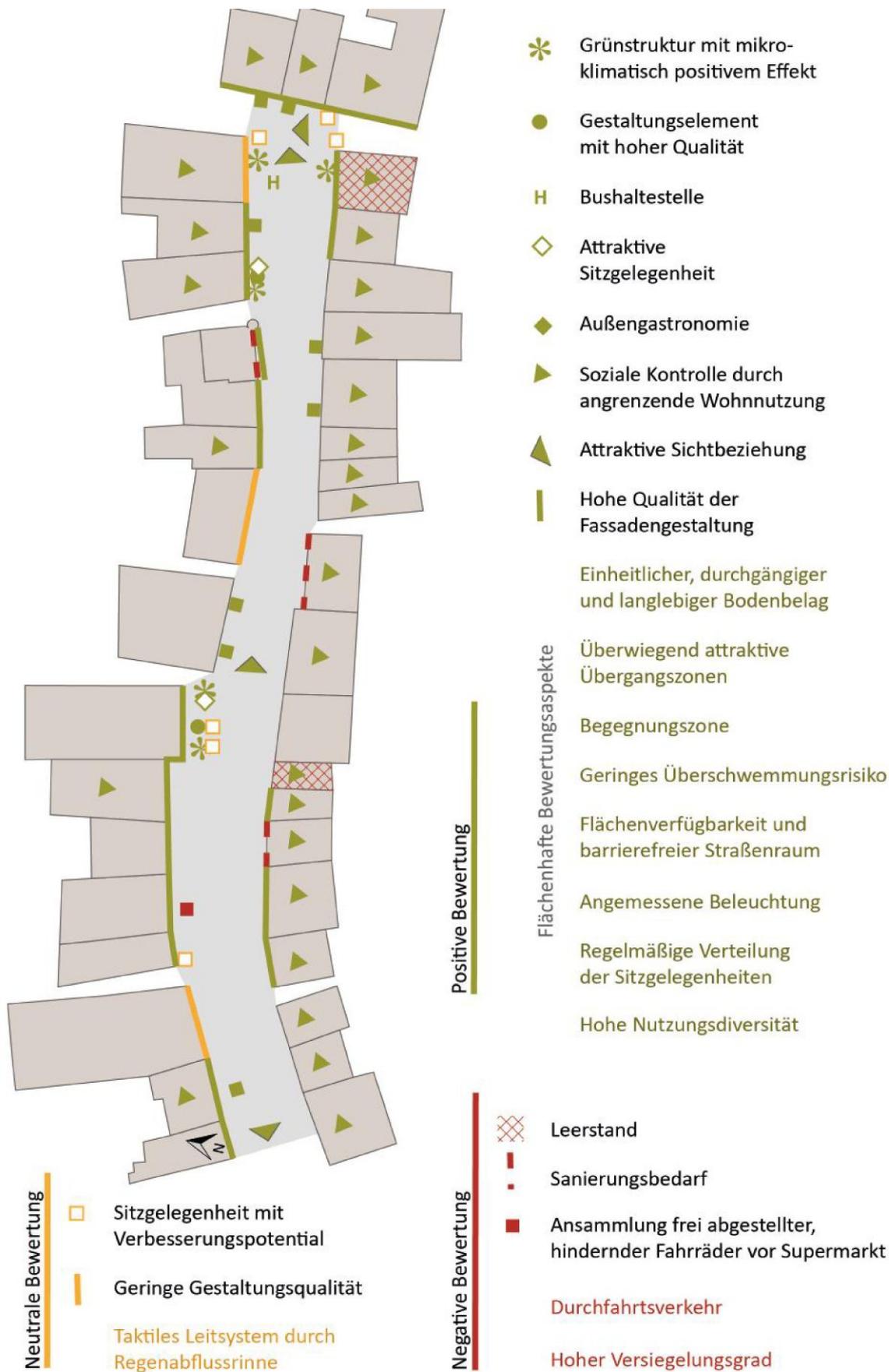


Abb. 119: Verortung und zusammenfassende Bewertung der relevanten Elemente der Unteren Hauptstraße für die Qualität des öffentlichen Raumes (Eigene Darstellung)

Die Bewertung der vier umgestalteten Straßenabschnitte der Heiliggeistgasse, General-von-Nagel-Straße, Weizengasse und Unteren Hauptstraße fällt durchschnittlich positiv bis neutral aus. Untenstehende Tabelle fasst die Bewertung der Straßenabschnitte nach den zwölf Qualitätskriterien zum Vergleich zusammen.

Tab. 13: Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse der vier Untersuchungsabschnitte (Eigene Darstellung)

	Heiliggeistgasse	General-von-Nagel-Straße	Weizengasse	Untere Hauptstraße
1 Schutz vor Verkehr und Unfällen - Sicherheitsgefühl	+	+	+	0
2 Schutz vor Verbrechen - Sicherheitsgefühl	+	+	0	+
3 Schutz vor unangenehmen Sinneswahrnehmungen	+	+	+	0
4 Angebote für Fußgänger:innen	+	+	+	0
5 Aufenthaltsgelegenheiten zum Stehen	+	+	-	+
6 Sitzgelegenheiten	0	+	+	+
7 Sehenswertes	+	+	0	+
8 Orte für Kommunikation	0	+	0	+
9 Orte für Spiel und Sport	0	0	0	+
10 Größenverhältnisse	+	+	+	+
11 Angenehme klimatische Verhältnisse	+	+	+	0
12 Positive Sinneseindrücke	+	+	0	+

Kapitelfazit

Die Bewertung der vier umgestalteten Straßenabschnitte der Heiligeistgasse, General-von-Nagel-Straße, Weizengasse und Unteren Hauptstraße fällt durchschnittlich positiv bis neutral aus. Nur einmal musste ein Kriterium in einem Straßenraum - die Aufenthaltsmöglichkeiten im Stehen in der Weizengasse - negativ bewertet werden. Diese Straße hat im Vergleich die geringste Qualität des öffentlichen Raumes mit sechs von zwölf positiv bewerteten Kriterien. Am besten schnitt die General-von-Nagel-Straße mit elf positiv bewerteten Qualitätskriterien ab.

Betrachtet man die Qualitätskriterien im Vergleich, fällt auf, dass es dem öffentlichen Raum am meisten an Orten für Spiel und Sport mangelt. In drei Straßenabschnitten ist eine Nachrüstung mit baulichen, flüchtigen oder flexiblen Elementen für aktive und kreative Beschäftigungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum notwendig. Darüber hinaus wurde straßenübergreifend fehlende Orte für Kommunikation als zweitgrößtes Defizit identifiziert.

Ansonsten ergeben sich in den einzelnen Straßenabschnitten jeweils zu unterschiedlichen Qualitätskriterien zählende Potentiale zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Aufbauend auf den Bewertungen werden aus den Potentialen im Folgenden stadtgestalterische Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Die bisherige Erreichung der Sanierungsziele bezüglich des Freiraums werden nachfolgend zusammengefasst für alle bewerteten Straßenabschnitte folgendermaßen bewertet.

Tab. 14: Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse zur Erreichung der Sanierungsziele bezüglich des Freiraums (Eigene Darstellung)

Ziele zum Freiraum		
13	Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume	gut
14	Erhöhung der Aufenthaltsqualität	gut
17	Schaffung attraktiver Stadteingänge	sehr gut
18	Berücksichtigung und Erhalt der Blickbeziehungen innerhalb des historischen Stadtgefüges und der Fernwirkung	sehr gut
19	Erhalt und wenn möglich Rückgewinnung der grünen Hänge vom Domberg als Zeugnisse, die zur besonderen historischen Struktur und Gestalt von Freising beitragen	ausreichend
22	Erhalt und Pflege der historischen Details, wie Brunnen und Figuren im Straßen- und Platzraum, Hausfiguren, Bildtafeln und Inschriften an Fassaden	sehr gut

Aufgrund der überwiegend positiven Gesamtbewertung des öffentlichen Raumes nach Gehl schneiden die Ergebnisse der bisherigen Zielerreichungen zur Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität gut ab. Die innerhalb der Bewertungen berücksichtigte Gestaltung der Stadteingänge, Sichtachsen sowie Fassaden- und Straßenraumdetails haben ein dementsprechend sehr gutes Erreichen der entsprechenden Sanierungsziele zur Folge. Lediglich der Erhalt und die mögliche Rückgewinnung der grünen Hänge, welches sich bei den untersuchten Straßenabschnitten nur auf den angrenzenden Domberghang bezieht, wird das Ziel nur ausreichend erreicht, da dieser nicht erlebbar ist, da nicht öffentlich zugänglich.

Für die Qualität des öffentlichen Raumes sind, wie die Bewertungen gezeigt haben, eine Vielzahl an stadträumlichen Elementen und Rahmenbedingungen relevant. Aus diesem Grund werden auch die übrigen Sanierungsziele hinsichtlich ihrer konkreten Umsetzung innerhalb der bewerteten Straßen beurteilt (s. Tab. 15).

Besonders stringent mit den Sanierungszielen sind die Nutzungsstruktur, der Umgang mit dem denkmalgeschützten Ensemble und dem historischen Stadtgrundriss sowie die Busanbindung. Mangelhaft umgesetzt wurden dabei die Ziele hinsichtlich eines Konzeptes für den ruhenden Verkehr, da aufgrund der Vielzahl an unrechtmäßig haltenden und parkenden Fahrzeuge sowie eine fehlende Beschilderung das Konzept nicht zufriedenstellend funktioniert. Darüber hinaus sind auch die Anpassungen an den Klimawandel und insbesondere die Milderung von Temperaturextrema im Sommer nicht ausreichend umgesetzt worden.

Mit der vorangegangenen räumlichen Analyse hinsichtlich der funktionalen und strukturellen Auswirkungen der Innenstadt-Neugestaltung sowie dem quantitativen Abgleich mit den Sanierungszielen wurde die Basis zur Beantwortung der zweiten Forschungsfrage gelegt. Darauf aufbauend wurde der öffentliche Raum der vier umgestalteten Straßenabschnitte bewertet sowie ein qualitativer Abgleich mit den Sanierungszielen durchgeführt, womit die Forschungsfrage nach den Auswirkungen der Innenstadt-Neugestaltung Freisings und deren Einklang mit den Sanierungszielen abschließend beantwortet werden konnte.

Tab. 15: Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse zur Erreichung der indirekten Sanierungsziele bezüglich des öffentlichen Raumes (Eigene Darstellung)

Nr.	Ziele zur Nutzungsstruktur	Beurteilung
1	Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Ärzte und Freiberufler, Gastronomie und Beherbergung, öffentlicher Einrichtungen, Verwaltung, Bildung und Kultur	sehr gut
2	In den Hauptgeschäftslagen (Obere und Untere Hauptstraße, Marienplatz, General-von-Nagel-Straße, Fischergasse, Ziegelgasse, Weizengasse, Bahnhofstraße, Hummelareal) horizontale Nutzungsmischung mit öffentlich zugänglicher Nutzung (Einzelhandel, Gewerbe, Gaststätten) in den Erdgeschosszonen	sehr gut
3	Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz	befriedigend
4	Stärkung des zentrumsnahen Wohnens durch Verbesserung des Wohnumfeldes und eventuelle Verlagerung störender Nutzungen	gut
5	Ausschluss von Nutzungen im gesamten Sanierungsgebiet, die einen Trading Down Effekt erwarten lassen	sehr gut
Ziele zur Stadtgestalt		
7	Verbesserung, Erhalt und Schutz der Baustruktur, der historischen Bausubstanz und äußeren Gestalt der historisch und städtebaulich wichtigen Gebäude	gut
8	Instandhaltung, Renovierung und Modernisierung von nicht mehr voll funktionsfähigen Bauten	gut
10	Respektvoller Umgang mit dem Ensemble Altstadt und Domberg einschließlich der historischen Stadtränder	sehr gut
11	Bewahrung des im Wesentlichen seit dem Spätmittelalter unverändert überkommenen Stadtgrundrisses mit Gliederung von ehemaliger Domimmunität auf dem Domberg und bürgerlicher Stadt in der Niederung mit rumpfbildendem Hauptdurchzug, zentralem Platz und Querverbindungen sowie Nebengassen	sehr gut
12	Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten im Quartier, deren Erhalt und sensible Weiterentwicklung	gut
Ziele zu Gewässern		
26	Stärkung und Wiedererlebbarmachung der Moosacharme	befriedigend
Ziele zum Verkehr		
28	Verbesserung der Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen (barrierefreier Ausbau)	gut
31	Schaffung eines Altstadtrings für den fließenden Verkehr	gut
32	Konzept für den ruhenden Verkehr, Parkraumkonzept mit Schaffung einer Parkieranlage westliche Altstadt	mangelhaft
33	zügige und barrierefreie Anbindung der Innenstadt durch den Bus und damit Stärkung des Umweltverbundes	sehr gut
Ziele zum Klimaschutz		
34	Schutz bestehender innerstädtischer Grünflächen	befriedigend
36	Anpassung der Innenstadt an den Klimawandel/Milderung von Temperaturextremen im Sommer	mangelhaft
37	Hochwasserschutz und Rückhalt des Niederschlagswassers	befriedigend

11. Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

Im folgenden Kapitel werden auf Basis der theoretischen Grundlagen, der räumlich-funktionalen Analyse des Untersuchungsgebiets sowie der Bewertung des öffentlichen Raumes nach Jan Gehl Handlungsempfehlungen erarbeitet. Damit wird die dritte Forschungsfrage, hinsichtlich der allgemeingültigen und lokalen Handlungsempfehlungen aufbauend auf dem Prozess der Innenstadt-Neugestaltung und dessen bisherigen Ergebnissen beantwortet. Die Empfehlungen gliedern sich in allgemeingültige und lokal in Freising anwendbare. Die allgemeingültigen sind hierbei in übergeordnete Empfehlungen auf der administrativen Ebene und räumlich-funktionale Empfehlungen gegliedert. Das Fazit dieses Kapitels findet sich in der darauffolgenden abschließenden Konklusion.

11.1 Allgemeingültige Handlungsempfehlungen

11.1.1 Administrativ

Nachfolgende Handlungsempfehlungen richten sich an die Administration der verschiedenen föderalen Ebenen und sind thematisch aufgeteilt.

Gesetzlich vorgeschrieben, ist es die Aktualität eines Entwicklungskonzeptes zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 1 VV Städtebauförderung 2021). Auch die Arbeitshilfe für Kommunen betont, dass ISEK auf eine kontinuierliche Fortschreibung ausgelegt sind (vgl. BMUB 2016: 9). Der zeitliche Abstand ist jedoch nicht näher definiert - genauso wenig wie die verschiedenen Möglichkeiten einer Fortschreibung. In Freising hat die Ergänzung der Sanierungsziele des ISEK durch Ergänzungskonzepte, wie das Klimaanpassungskonzept, den STEP oder das Mobilitätskonzept diese Rolle eingenommen. Hierdurch haben die jeweiligen thematischen Ziele einen ausführlichen fachlichen Hintergrund, was für die Zielverfolgung von Bedeutung ist. Es wird daher gefordert, die Möglichkeit der Ergänzung eines ISEK durch weitere Konzepte außerhalb der Städtebauförderung in die Arbeitshilfe des BMUB aufzunehmen. Dies trifft insbesondere auf Gesamtmaßnahmen zu, die vor der geänderten gesetzlichen Regelung hinsichtlich der Integration von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen nach Art. 3 Abs. 2 VV Städtebauförderung 2021 (s. Kap. 2.3), diese nicht beinhalten.

In dieser Diplomarbeit zeigt sich, dass in der örtlichen Raumplanungspraxis mehrere übergeordnete Entscheidungen notwendig sind. Der Konflikt innerhalb der Innenstadt-Neugestaltung zwischen den Belangen des Denkmalschutzes im Ensemble im und der Funktionalität der Altstadt im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel (s. Kap. 8.2.2) zeigt, dass eine Handlungsempfehlung auf übergeordneter Ebene erforderlich ist. Um einzelnen Personen in den Verwaltungsorganen Verantwortung abzunehmen, sollte das BauGB eine Gewichtung in ihre Abwägungsanweisung integrieren. Bislang lautet diese bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen:

„Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ (vgl. §136 Abs. 4 BauGB). Die Definition des Wortes gerecht liegt dabei bei der Kommune. Da die Anpassung der Siedlungsbereiche an die Klimakrise jedoch eine Grundvoraussetzung für deren Funktionalität und vor allem Bewohnbarkeit darstellt, sollten diese Belange in einer Abwägung bevorzugt werden. Ein sinngemäßer Vorschlag lautet wie folgt:

„Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis der Abwägung sollte in jedem Fall zusätzlich auf die Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen überprüft werden.“

Weiterhin werden hinsichtlich des Evaluationskonzeptes der Städtebauförderung Anpassungsempfehlungen gemacht. Dadurch, dass sich die Anwendung der indikatorgestützten Evaluation teils für die Kommunen in der Praxis als schwer durchführbar erweist (s. Kap. 3), wird empfohlen, hierzu Schulungsmaterial sowie Beratungsangebote von Seiten der Länder anzubieten.

Für eine Erhöhung der Vergleichbarkeit der Selbstevaluierung der Kommunen auf Maßnahmenebene wird empfohlen, konkrete Bausteine zur Bewertung anzugeben. Hierzu bietet sich die Checkliste zur Bewertung der Qualität des öffentlichen Raumes nach Gehl an. Aber auch andere verbindliche Bestandteile, wie Hintergründe und Herausforderungen, Größe des Gebiets, Zeit und Kosten würden eine Vergleichbarkeit zwischen Kommunen erhöhen.

Ein Großteil des Erfolges der Innenstadt-Neugestaltung beruht auf der Finanzstärke der Stadt Freising. Bei der Einwerbung von Städtebauförderungsmitteln zeigt sich jedoch ein systematisches Problem für strukturschwache Kommunen durch den erforderlichen Eigenanteil (vgl. Götdecke-Stellmann 2018: 2398). Um die Chancengleichheit zu erhöhen, wird empfohlen, die Finanzstärke der jeweiligen Kommunen in der Mittelvergabe zu berücksichtigen. Eine von vielen Möglichkeiten wäre es, die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fördergelder an alle Programmkommunen gleich und die zweite Hälfte beispielsweise gewichtet nach den Steuereinnahmen pro Kopf zu verteilen.

In Freising hat sich das ISEK als treibende Kraft der Innenstadt-Neugestaltung erwiesen (vgl. Barbara Schelle, 06.07.2022). Um zu verhindern, dass städtebauliche Konzepte zu sogenannten „Schubladenkonzepten“ werden, welche nach ihrer Erstellung dementsprechend nicht umgesetzt werden, sondern in der Schublade der Stadtverwaltung liegenbleiben, empfehlen sich verschiedene Ansatzpunkte, die sich auch bei der Innenstadt-Neugestaltung in Freising positiv ausgewirkt haben. Es empfiehlt sich zum einen, angelehnt an einen Erfolgsfaktor des ISEK Freising, eine überschaubare Anzahl an Maßnahmen in der Konzeption zu entwickeln, welche jedoch über eine enorme Wirkung für die Stadtgestalt verfügen sowie ineinander greifen und zusammenspielen (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022).

Auch die Entscheidungskultur einer Gemeinde- oder Stadtverwaltung beeinflusst den Erfolg eines ISEK. Um diese positiv zu beeinflussen, sollten die Entscheidungsgrundlagen intensiv vorbereitet werden. In Anlehnung an den Neugestaltungsprozess in Freising sollte hierfür ein interdisziplinäres

11. Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

Gremium wie der Innenstadtbeirat geschaffen werden, inklusive der politischen Fraktionen und wesentlichen Stakeholdern. Der Umgang mit unterschiedlichen und ungleichen Machtverhältnissen ist jedoch in der partizipativen Planung eine bekannte Herausforderung (vgl. Hamedinger 2020: 6f.). Es sollte dementsprechend darauf geachtet werden, dass themenübergreifend die gleichen Mitspracherechte der Teilnehmenden gelten, die es insbesondere von Seiten der Verwaltung zu wahren gilt.

Außerdem wird empfohlen, anschließend an die Erstellung eines ISEK die Vorbereitung und konsequente Umsetzung der Maßnahmen anzustreben. Die Verantwortung hierfür liegt bei den Zuständigen der Verwaltung sowie der politischen Führung. Für eine erfolgreiche Maßnahmenumsetzung empfiehlt es sich, bereits ausreichend finanzielle und zeitliche Ressourcen für die Erstellung des ISEK einzuplanen, damit das Konzept auf fachlicher Ebene ganzheitlich gestaltet werden sowie einen fundiert ausgearbeiteten, konkreten Durchführungsplan beinhalten kann. Hierfür haben sich regelmäßige Besprechungen des Steuerungsgremiums bezüglich des Entwicklungsprozesses nach der Konzepterstellung inklusive Erfahrungsaustausch der Beteiligten als vorteilhaft erwiesen (vgl. BMUB 2016: 37). Die Einrichtung eines Innenstadtbeirats sowie einer stadtinternen Planer:innenrunde Innenstadtumbau, werden dementsprechend für ein kontinuierliches Monitoring anderen Kommunen empfohlen.

Es wird empfohlen, während der Erstellung eines ISEK eine robuste Vision der Kommune zu entwickeln, welche über einen Unique Selling Point verfügt. Dies zeigt sich als Erfolgsfaktor, wenn eine gewisse Aufmerksamkeit innerhalb der Stadt oder Gemeinde sowie eine Anziehungskraft darüber hinaus spürbar ist (vgl. Max Kirchmaier, 29.06.2022). In Freising wird dies durch die historische Innenstadt mit qualitativ hochwertigem Warenangebot in Kombination mit den Freiräumen des Dombergs und den offenliegenden Bachläufen verkörpert.

Um den vorangehenden Aspekt zu erreichen, empfiehlt es sich, neben einer intensiven fachlichen Auseinandersetzung mit den Potentialen einer Kommune eine intensive Beteiligung vor und während des Entwicklungsprozesses anzustreben. In Freising hat sich die intensive Beteiligung, die über die formelle Beteiligung (s. Kap. 2.2) hinausgeht, insbesondere während der Konzeption in der Erarbeitung eines Zukunftsbildes für die Innenstadt bewährt. Es wird empfohlen, in der Arbeitshilfe des BMUB zur Erstellung von ISEK die bloße Information über die Möglichkeit informeller Beteiligung (vgl. BMUB 2016: 16f.) hin zur ausdrücklichen Empfehlung zu weitergehender Partizipation abzuändern.

Mit einem politischen Programm, welches den öffentlichen Raum adressiert, erlangt man insbesondere Glaubwürdigkeit durch eine gemeinsame, diskursive Entwicklung mit den Bürger:innen und Bewohner:innen zusammen, wobei politisches Handeln vor politischer Rhetorik und ein offener Austausch im Vordergrund stehen (vgl. Knierbein 2016: 57). An die Planenden gerichtet wird empfohlen, den Entwicklungsprozess sowie die Maßnahmenumsetzungen vor der politi-

schen Instrumentalisierung zu schützen. Hierzu können, wie im Beteiligungsprozess der Innenstadt-Neugestaltung in Freising, Politiker:innen von Bürger:innenbeteiligungsveranstaltungen ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Beteiligung der Bevölkerung an städtebaulichen Entwicklungsprozessen wird darüber hinaus gefordert, dass Kinder und Jugendliche stärker eingebunden werden. Dies dient zum einen dazu, die Partizipation zu verbessern. Zum anderen wird es als Möglichkeit gesehen, ausreichende Angebote zum Spielen und für sportliche Aktivitäten in die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu integrieren. Hierbei kann sich an die Forderungen der Stiftung Pro Juventute angelehnt werden, die sich unter anderem dafür stark macht, die Belange von Kindern und Jugendlichen in der Raumplanung in der Schweiz mehr zu beachten. Die Forderungen richten sich an alle föderalen Ebenen, welche in diesem Fall auf Freising, den Freistaat Bayern sowie die Bundesrepublik Deutschland übertragen werden. Damit das vorhandene Grundlagenwissen zur Spielraumgestaltung Anwendung in der Raumplanung findet, wird der Bund aufgefordert, Sensibilisierungskampagnen sowie Orte und Medien für den Austausch von Erfahrungen und Wissen zu schaffen. Hierfür eignen sich beispielsweise Studien oder Modellvorhaben. Auch der Freistaat Bayern sowie die Regierung von Oberbayern und darin insbesondere die Städtebauförderung sind angehalten, ihre Kommunen dahingehend zu sensibilisieren sowie notwendige finanzielle Ressourcen zur Verfügung zu stellen. Schlussendlich sollten die Kommunen mehr Freiräume mit Spielqualität unter Anwendung bestehender Kriterien hinsichtlich der Gefahrlosigkeit, Zugänglichkeit, Gestaltbarkeit sowie Interaktionsmöglichkeiten zur Verfügung stellen. (vgl. Pro Juventute 2022) Durch die Veröffentlichung von Best Practice Beispielen in diesem Bereich sollen Freiräume mit hoher Spielqualität, insbesondere an multifunktional genutzten Standorten, vorgestellt werden.

Schlussendlich sollte ein Konzept zum einen die notwendige Sicherheit hinsichtlich der Zielverfolgung gewährleisten, zum anderen in der Ausgestaltung der Maßnahmen ausreichend Flexibilität ermöglichen.

Hierfür sollten Maßnahmen bereits in der Konzeptionsphase mit betroffenen Grundstückseigentümer:innen abgestimmt werden. Für bereits begonnene Sanierungsmaßnahmen, wie es in Freising bei der Straßenraumneugestaltung der Fall ist, empfiehlt es sich, die noch nicht begonnenen Bauabschnitte hinsichtlich der Möglichkeiten, Klimawandelanpassungsmaßnahmen zu integrieren, zu überprüfen. Eine Bauverzögerung ist im Angesicht der Dinglichkeit von städtebaulichen Nachbesserungen hinsichtlich auftretender Hitze- und Trockenperioden genauso wie Extremwetterereignissen gerechtfertigt.

Um die notwendige Sicherheit hinsichtlich der Zielverfolgung zu schaffen, sollten die Ziele sorgfältig definiert werden und in der Zielerreichung messbar sein. In der partizipativen Planung kommt es jedoch bei der Suche nach einem Konsens, dem alle zustimmen, oftmals zur Formulierung von Leerformeln bei der Zieldefinition (vgl. Hamedinger 2020: 6f.). Die Sanierungsziele des Untersuchungsgebiets in Freising sind oftmals als übergeordnete Leitlinien oder als Maßnahme

11. Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

formuliert. Wie der Aufbau eines Sanierungsziels optimiert werden kann soll folgendes Beispiel des Sanierungsziels Nr. 3 „Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz“ zeigen:

Tab. 16: Veranschaulichung des Unterschiedes zwischen Leitlinie, (Sanierungs-)Ziel und Maßnahme (Eigene Darstellung)

Übergeordnete Leitlinie	Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
Sanierungsziel	Verringerung von leerstehender Bausubstanz bis 2030 um 75 % durch Wiedernutzung
Maßnahmen	Monitoring der leerstehenden Flächen durch das Innenstadtmanagement
	Aktive Vermarktung der leerstehenden Geschäftsflächen auf der Website der Stadt Freising

Eine übergeordnete Leitlinie, wie sie hier formuliert wurde ist im Vergleich zu einem Ziel nicht messbar. Ein Ziel sollte durch entsprechende Angaben eines Messwertes und eines Zeitpunktes gekennzeichnet sein. Maßnahmen hingegen beschreiben notwendige Schritte an das festgesetzte Ziel zu gelangen.

Um dieser Herausforderung der Zielerstellung und anschließenden -verfolgung zu begegnen empfiehlt sich eine Arbeitshilfe mit Beispielen für die Kommunen. Zusätzlich dazu sollten die Zuständigen der Städtebauförderung bei der Zielerstellung beratend zur Seite stehen und Hilfestellungen leisten.

Um eine möglichst hohe Multiplikatorwirkung der Städtebauförderungsmittel auf den privatwirtschaftlichen Bereich zu erzielen, empfiehlt es sich für eine Kommune, sobald das Sanierungsgebiet beschlossen wurde, ein Förderprogramm für kleine, private Baumaßnahmen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum zu verabschieden. Dies stellt einen wesentlichen Anreiz für die Betroffenen dar, öffentlichkeitswirksame Sanierungen zu tätigen. Darüber hinaus ist es förderlich, wenn die Kommune als Vorbild fungiert, indem sie die eigenen Gebäude saniert sowie der Ausgestaltung des öffentlichen Raumes eine hohe Bedeutung beimisst.

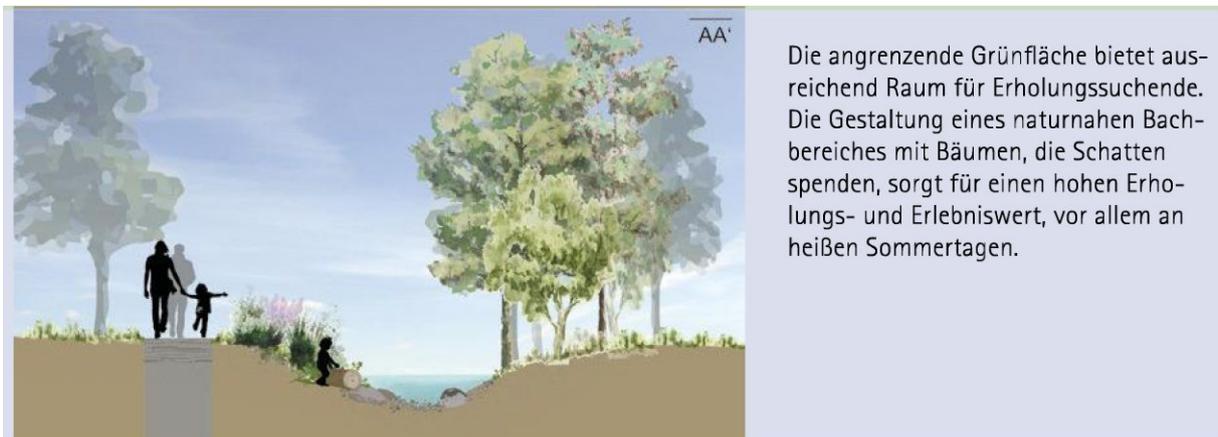
11.1.2 Räumlich-funktional

Hinsichtlich der Nutzungsdiversität in Innenstädten oder Ortskernen haben sich im Zuge der Analysen dieser Diplomarbeit nachfolgende Handlungsempfehlungen ergeben. Diese sind angelehnt an die Gegebenheiten der Innenstadt Freising, sind jedoch als allgemeingültige Handlungsempfehlungen für Kommunen zu verstehen.

In Bezug auf die Funktionsvielfalt der öffentlichen Räume zeichnen sich insbesondere die Wasserflächen durch ungenutztes Potential aus. Innerhalb des Untersuchungsgebiets bieten sich hierfür die zahlreichen Stadtbäche der Moosach hierfür an, jedoch auch außerhalb des Untersuchungsgebiets in Form der Isar bietet Raum für Handlungsempfehlungen. Es wird empfohlen, übereinstimmend

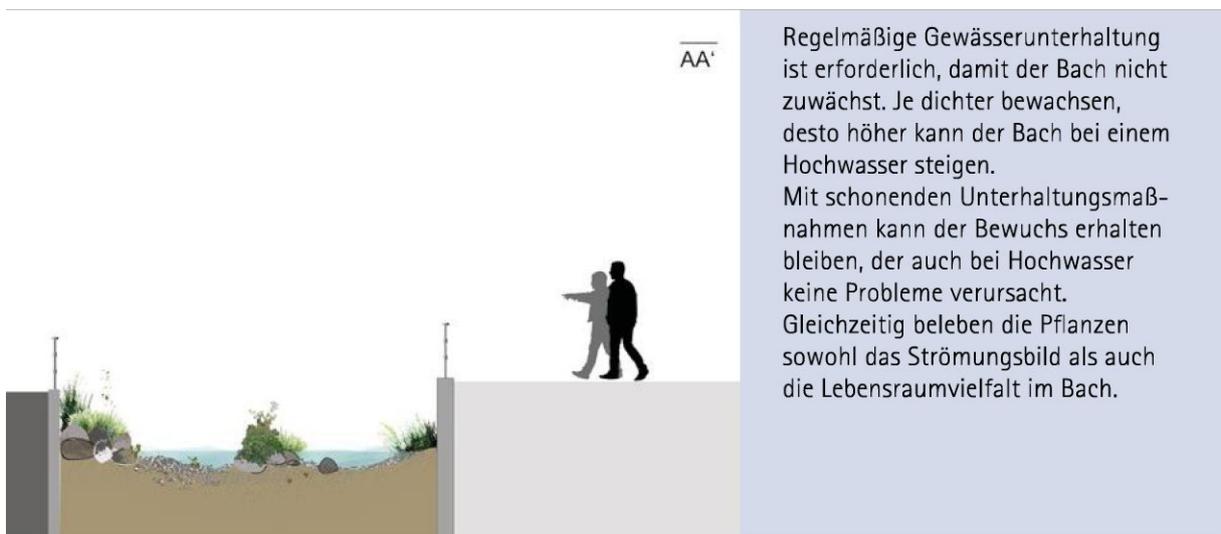
mit den Sanierungszielen hinsichtlich Gewässer und Klimaschutz, die Moosacharme erlebbar zu machen, den Wasserhaushalt zu verbessern sowie die Gewässer naturnah zu entwickeln.

Für die, das Untersuchungsgebiet durchfließenden Bachläufe bieten sich je nach Situation, verschiedene Möglichkeiten der ökologischen Aufwertung und Zugänglichkeit an. Ausschlaggebend für Umgestaltungsmaßnahmen ist dabei der Standort des Gewässers, welche Nutzungen im Umfeld angrenzen und welche Abflussmengen durchgeführt werden müssen - unter Berücksichtigung von zunehmenden Starkregenereignissen (vgl. LfULG Sachsen 2020: 35). Sowohl für die Bereiche der Moosach, welche an Grünflächen angrenzen existieren eine Vielzahl an Aufwertungsmaßnahmen, die auch die Erholungsfunktion sowie die Aufenthaltsqualität durch gewässernahe Vegetation positiv beeinflussen (s. Abb. 120). Als auch Abschnitte der Moosach, welche in einem fest verbauten Bachbett verlaufen bieten sich Gestaltungsmöglichkeiten und eine ökologische Aufwertung durch Pflanzen und den Einbau von Strukturelementen (s. Abb. 121)



Die angrenzende Grünfläche bietet ausreichend Raum für Erholungssuchende. Die Gestaltung eines naturnahen Bachbereiches mit Bäumen, die Schatten spenden, sorgt für einen hohen Erholungs- und Erlebniswert, vor allem an heißen Sommertagen.

Abb. 120: Querschnitt einer Gestaltungsmöglichkeit eines Bachs mit beidseitig angrenzenden Grünflächen (Quelle: LfULG Sachsen 2020: 51)



Regelmäßige Gewässerunterhaltung ist erforderlich, damit der Bach nicht zuwächst. Je dichter bewachsen, desto höher kann der Bach bei einem Hochwasser steigen. Mit schonenden Unterhaltungsmaßnahmen kann der Bewuchs erhalten bleiben, der auch bei Hochwasser keine Probleme verursacht. Gleichzeitig beleben die Pflanzen sowohl das Strömungsbild als auch die Lebensraumvielfalt im Bach.

Abb. 121: Querschnitt einer Gestaltungsmöglichkeit eines Bachs mit beidseitiger Begrenzung (Quelle: LfULG Sachsen 2020: 39)

11. Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

In Berlin zeigten Untersuchungen, dass durch die Nutzbarmachung eines Abschnitts des Spreekanals als „Flussbad Berlin“ inmitten des denkmalgeschützten Zentrums eine größere Nutzungsdiversität ermöglicht wird (vgl. Hopf 2016: 73). Durch den Zugang zu Wasser ohne Beschränkung lassen sich demnach Synergien nutzen was zu einer funktionalen Verdichtung der Innenstadt führt. Eine höhere Funktionsdiversität durch das Zugänglichmachen von Wasserflächen führt so zu einer Anziehung unterschiedlicher Zielgruppen zur Förderung einer Belebung der Innenstädte.

Hinsichtlich der Nutzungsdiversität gilt Leerstand als großes Hindernis um das vorhandene Potential der Gebäudeflächen auszunutzen. Wohngebäude sollen hierzu dauerhaft bewohnt werden. Der Grundsatz der örtlichen Raumplanungspraxis Innen- vor Außenentwicklung soll verstärkt durch die Stadt Freising beachtet und überprüft werden. Hierdurch kann verhindert werden, dass durch neu geschaffenen Wohnraum in den Außenbereichen Freisings die Nachfrage gedeckt wird und bestehender Wohnraum in der Innenstadt ungenutzt bleibt. Darüber hinaus sollten Wohnbereiche innerhalb der Altstadt nach dem Stand der Technik saniert und aktuellen Anforderungen an Wohnflächen angepasst werden. Auch eine aktive Vermarktung der Wohnflächen und Hervorhebung der Vorteile und Charakteristik des Wohnens im historischen Ensemble soll angestrebt werden. Für gewerblichen Leerstand soll eine aktive Vermarktung der Geschäftsflächen betrieben werden. Hierfür soll auf der Website der Stadt Freising eine Auflistung und Beschreibung der leerstehenden Geschäftsflächen eingeführt werden. Für eine aktive Rolle in der Vermarktung der Geschäftsflächen bieten sich auch der Gewerbeverband oder die Aktive City Freising an, die durch ihren hohen Grad an Vernetzung der Gewerbetreibenden besonders geeignet erscheinen. Zusätzlich dazu sollten die Mietpreise besonders anfälliger Gebäudeflächen gemeinsam mit den Eigentümer:innen, der Stadt sowie der Aktiven City reflektiert werden.

11.2 Räumlich-gestalterische Maßnahmenvorschläge

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmenvorschläge bauen auf den Bewertungen des öffentlichen Raums der vier Straßenräume nach Jan Gehl auf. Die Maßnahmen werden demnach auch lokal verortet. Einige hiervon sind jedoch flächenübergreifend zu verstehen und könnten somit auch auf die umliegenden Bereiche des Sanierungsgebiets übertragen werden. Darüber hinaus dienen diese auch als Impulse für weitere Gemeinden, die innerhalb eines Umgestaltungsprozesses hohen Wert auf die Qualität des öffentlichen Raumes legen. Die Handlungsempfehlungen gliedern sich nach Maßnahmen für die jeweiligen Qualitätskriterien nach Gehl für den öffentlichen Raum. Die Mehrheit der Vorschläge hat positive Effekte auf mehr als ein Qualitätskriterium (s. Kap. 10.1). Sie werden jedoch dem Qualitätskriterium zugeordnet, auf welches sie den größten positiven Effekt versprechen. Im Anschluss an die Erläuterungen findet sich eine Übersicht inklusive Verortung und Referenzbeispiele innerhalb der bewerteten Straßenabschnitte.

Für die Erhöhung des Schutzes vor dem Verkehr und Unfällen empfiehlt es sich, die Begegnungszone zu einer Fußgänger:innenzone umzuwidmen (s. Abb. X). Hierdurch würde der Schutz der zu Fuß Gehenden in allen Straßenräumen deutlich erhöht werden. Unerlässlich ist dies jedoch in der Hauptstraße, der zentralen Flaniermeile. Hierdurch würde den zu Fuß Gehenden eine unbestreitbare Priorität zuteil werden. Auch die Einschränkung des Lieferverkehrs auf festgelegte Zeiten ist angemessen. Eine Freigabe für Radfahrende, denen dadurch eine Durchfahrt in Schrittgeschwindigkeit erlaubt wird, ist denkbar.

Um den Durchfahrtsverkehr ohne die Einführung einer Fußgänger:innenzone in den Seitenstraßen zu verringern, muss zumindest die Beschilderung angepasst werden (s. Abb. X). Ein Parkverbot oder ein Hinweisschild, dass innerhalb der Altstadt keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind, ist notwendig. Auch eine Erhöhung der Kontrollen durch das Ordnungsamt hinsichtlich unrechtmäßig abgestellter Fahrzeuge ist angebracht. Als Alternative zu einer Fußgänger:innenzone in den Seitenstraßen wäre eine Zufahrtsbeschränkung mittels Pollern, wie sie vor der Straßenraumumgestaltung existierte, denkbar.

Darüber hinaus wird es sehr begrüßt, dass die Stadtverwaltung auf der nördlichen Seite der Hauptstraße das Nacharbeiten des taktilen Leitsystems beschlossen hat. Hier wird empfohlen, die EU-Norm für taktile Leitsysteme einzuhalten, um eine gewohnte und einheitliche Nutzung zu ermöglichen. Zusätzlich dazu würde eine taktile Straßenkarte oder ein Stadtmodell die Orientierung für sehbehinderte Personen verbessern. Je nach Ausgestaltung und kunstvoller Umsetzung zählt dies auch auf das Qualitätskriterium der Orte für Spiel und Sport ein, da das Ertasten nicht nur für eingeschränkte Personen, sondern auch alle anderen, insbesondere Kinder, eine kreative Art der Stadterkundung darstellt. Die Entfernungen, Höhenunterschiede und Verläufe der Straßenräume können dabei genauso wie die historische Bebauungsstruktur oder die Baudenkmäler erfasst werden. Die Stadt Dingolfing, welche 60 Kilometer nördlich von Freising entlang der Isar liegt, ließ sich 2017 ein Stadtmodell aus Goldbronze und der geologisch regional im Isarflussbett vorkommenden Gesteinsart Nadelfluh erstellen (vgl. Bezirk Niederbayern o. J.). Durch diese durchdachte und ästhetische Aufbereitung wird eine Übersicht und Informationen über die Stadt geboten, indem gleichzeitig ein identitätsstiftendes Kunstwerk geschaffen wurde.

Um das Sicherheitsrisiko des hohen Durchfahrtsverkehrs besonders in den Morgenstunden durch die Weizengasse in die Tiefgarage der Sparkasse zu verringern, wird eine Umnutzung dieser empfohlen (s. Abb. 122). Dies wäre zudem eine stringente Konsequenz des übergeordneten Sanierungsziels, dass innerhalb des Altstadttrings eine Reduzierung des motorisierten Verkehrs auf das Notwendigste durch Anwohnende, Taxi, Bus, Mobilitätseingeschränkte, Radfahrende und Lieferverkehr stattfinden soll (vgl. Eschenbacher 2021: 11). Die Tiefgarage der Sparkasse widerspricht klar diesem Sanierungsziel, da sie öffentlich anfahrbar und nutzbar ist. Darüber hinaus ist die nächste Parkgelegenheit innerhalb von 350 Metern am Altstadttring gelegen. Die Beschränkung darauf würde ein „nicht-notwendiges“ Befahren verringern und stünde im Einklang mit

11. Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

dem übergeordneten Sanierungsziel. Neben einer Überführung der Tiefgarage in eine andere Nutzung wäre eine Vermietung der öffentlichen Parkplätze an Anliegende der Weizengasse oder Nachbarstraßen denkbar.

Für eine Verbesserung des Schutzes vor Verbrechen und insbesondere des dazugehörigen Sicherheitsgefühls sollten Maßnahmen zur intensiveren Belebung, insbesondere der Weizengasse ergriffen werden. Die Handlungsempfehlungen zur Bekämpfung des Leerstands (s. Kap. 11.1) sind hier genauso wie in den angrenzenden Straßenräumen anzuwenden.

Darüber hinaus bietet die suboptimal lokalisierte Tiefgarage der Sparkasse durch die Zuführung einer anderen Nutzung Potential zur Belebung der Weizengasse zu allen Tageszeiten. Drei Studierende entwarfen innerhalb des Masterstudiums Nachhaltige Stadt der Hochschule École de Design Nantes Atlantique ein Umnutzungskonzept für eine Tiefgarage. Das konzipierte Under-



- | | |
|---|--|
| 1 Umnutzung der Tiefgarage als Underground-Zentrum | 2 Fassadenbegrünung |
| 3 Fassaden- / Mauerkunst | 4 Sanierung / Erneuerung Zaun des Schulhofes |
| 5 Gruppierung von Sitzblöcken | 6 Öffnung des Schulhofes außerhalb der Öffnungszeiten |

Abb. 122: Visualisierung der Maßnahmenvorschläge in der Weizengasse (Eigene Darstellung)

groundzentrum belegte die Etagen vielfältig mit einer Fahrradreparaturwerkstätte, einem Veranstaltungsraum, einem Fitnessstudio und einer Leitwarte zur Verwaltung und Darstellung aller stadtinternen Daten (vgl. The Agility Effect 2019). Ein solches Konzept ließe sich auch auf die Tiefgarage in der Weizengasse übertragen. In räumlicher Nähe zur Grundschule und Stadtbibliothek ließen sich darüber hinaus Synergien hinsichtlich Veranstaltungen oder einem multifunktionalen Sportraum nutzen. Insgesamt liegt in der Umnutzung der Tiefgarage Potential zur Belebung der Weizengasse und damit auch zur Verbesserung des Sicherheitsgefühls.

Hinsichtlich des Schutzes vor unangenehmen Sinneswahrnehmungen besteht innerhalb der Altstadt Freising vor allem Bedarf an temperaturmildernden Maßnahmen im Angesicht der Belastung durch den urbanen Hitzeinseleffekt. Nach dem heutigen Wissensstand und Erfahrungsschatz im Hinblick auf den urbanen Hitzeinseleffekt in Freising hätte die Umsetzungen der Straßenraumneugestaltungen mehr auf Klimawandelanpassung ausgerichtet sein müssen, beispielsweise durch andere Oberflächen, wie Rasenflächen, die eher Abkühlung schaffen und versickerungsdurchlässig sind, im Gegensatz zur gewählten Pflasterung auf einer wasserundurchlässigen, betongegossenen Bauschicht (vgl. Sonja Rube, 05.07.2022). Die Nachrüstung der bereits umgebauten Straßenräume um unterirdische oder ebenerdige Retentionsräume zu ergänzen, würde grundsätzlich den größten Effekt bei der Milderung von Hitze und den negativen Folgen von Starkregenereignissen erzielen. Demgegenüber steht jedoch der enorme Ressourcenaufwand. Aus diesem Grund beschränken sich die Handlungsempfehlungen auf nachträglich umsetzbare Maßnahmen innerhalb der umgestalteten Straßenräume.

Es wird empfohlen, in der stark versiegelten Altstadt für ausreichend Beschattung zu sorgen. Hierfür sollten die gewerblich genutzten Erdgeschosszonen mit Sonnenschirmen und Markisen ausgestattet werden (s. Abb. X). Darüber hinaus kombinieren Bäume eine beschattende und mikroklimatisch mildernde Funktion, weshalb eine Erhöhung der Baumstandorte anzustreben ist. Sollte der Untergrund keine permanenten Baumpflanzungen zulassen, sollte dies durch die Platzierung von Wanderbäumen, Fassadenbegrünungen und Pflanzbeeten ausgeglichen werden. Insbesondere muss angestrebt werden, die ebenerdig eingeplanten, ungenutzten Pflanzmöglichkeiten zu bepflanzen.

Allen voran sollte die Stadtverwaltung durch die Begrünung ihrer eigenen Standorte innerhalb der Innenstadt eine Vorbildrolle einnehmen.

Auch eine verstärkte Priorisierung von Klimaanpassungsthemen und die mikroklimatische Wirkung von Grünelementen innerhalb der Sanierungsberatung der Stadt Freising könnte eine höhere Sensibilisierung bei den Anwohnenden und Grundstückseigentümer:innen herbeiführen.

Außerdem würde durch die Öffnung des Domberghangs an der Platzsituation der Unteren Domberggasse / Ecke Heiliggeistgasse ein klimatisch ausgleichender öffentlicher Raum für Besucher:innen der Innenstadt geschaffen werden (s. Abb. X). Durch die Eingliederung des beschatteten Hangs mittels eines Spazierpfades in den öffentlichen Raum der Innenstadt würde diese einen

11. Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

wertvollen Erholungsraum gewinnen. Dessen Nutzung würde auch eine belebende Wirkung auf die als Zuwege fungierenden Straßenräume ausüben.

Weitere Linderung können Installationen zur Abkühlung bieten. Es wird begrüßt, dass im Bereich der Oberen Altstadt die Moosach mit Sitzstufen erlebbar wird und im Sommer zur Abkühlung genutzt werden kann. Zusätzlich dazu sollten in den übrigen Bereichen Nebelduschen und Trinkbrunnen installiert werden (s. Abb. X). Als Referenzbeispiel ist hier die Stadt Wien zu nennen, die 2021 ihre Cooling-Maßnahmen erweiterte und nun 260 nebelprühende Stelen und 1.100 kostenfreie Trinkbrunnen zur Milderung der Hitzeeffekte des Klimawandels zur Verfügung stellt (vgl. Mobilitätsagentur Wien 2021).

Um die Angebote für Fußgänger:innen insbesondere in der Unteren Hauptstraße zu verbessern, verspricht die Einführung der zuvor erläuterten Fußgänger:innenzone den höchsten Effekt. Dies



- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 Taktiles Stadtmodell | 2 Beschattung durch Markise |
| 3 Baumpflanzung | 4 Fassadenbegrünung |
| 5 Nebeldusche mit Trinkbrunnen | 6 Erweiterung Radabstellanlagen |
| 7 Ergänzung von Rückenlehnen | 8 Nachrüstung einer Holzauflage |

Abb. 123: Visualisierung der Maßnahmenvorschläge in der Unteren Hauptstraße (Eigene Darstellung)

gilt vor allem hinsichtlich der Bekämpfung von unrechtmäßig abgestellten Fahrzeugen, die oftmals insbesondere auf der taktilen Rinne zum Hindernis werden, und durchfahrender Fahrzeuge, die ein regelmäßiges Ausweichen erfordern. Die unter Schutz vor dem Verkehr genannten Maßnahmen bewirken auch eine Verbesserung der Angebote für Fußgänger:innen. Darüber hinaus sollte die Anzahl an Fahrradabstellplätzen insbesondere vor den örtlichen Nahversorgern erhöht werden. Dies würde die frei abgestellten Räder reduzieren und den Platz zum Gehen von Hindernissen befreien.

Insbesondere in der Weizengasse bedarf es Maßnahmenvorschlägen für die Verbesserung der Angebote zum Stehenbleiben. Die Wohnnutzungen im Erdgeschoss, die ohne Übergangszone durch Gärten ö. ä. an den öffentlichen Raum angrenzen, schließen gute Orte zum Stehenbleiben aus. Diese Struktur lässt sich jedoch nur unter extrem hohem Aufwand beispielsweise in Geschäftsflächen ändern, weshalb die Handlungsempfehlungen sich an eine Stärkung anderer Aspekte, die das Stehenbleiben fördern, richten. Großes Potential liegt hier vor allem in der Gestaltung attraktiver Übergangszonen zwischen den Erdgeschossen und dem öffentlichen Raum. Die Verringerung der Leerstände bildet hierbei den ersten Schritt. Eine Sanierung der Bausubstanz, mit der gleichzeitig die Detailtiefe der Fassaden erhöht wird, ist zu empfehlen. Vertikale und horizontale Untergliederungen erhöhen die Attraktivität der Randzonen und somit auch den Randeffect. Darüber hinaus wird empfohlen, die vorhandenen Schaufensterflächen attraktiv zu gestalten und die Außenbereiche verstärkt zu nutzen. Beispielsweise würde sich ein offenes Büchertauschregal im Bereich der Stadtbibliothek anbieten. Auch eine Ausstellung von neu angeschafften Büchern oder Büchern zu ausgewählten Themenwochen erhöht im Vergleich zu den aktuell nicht inszenierten Fenstern mit Blick ins Innere die Anziehung auf Passant:innen. Darüber hinaus sollten insbesondere für die Vielzahl an ansässigen Dienstleistungen in der Frisier- und Kosmetikbranche alle Möglichkeiten einer attraktiven Schaufenstergestaltung genutzt werden. Von Warenpräsentation über Kunstinstallationen zu kreativen Dekorationen bieten sich vielerlei Möglichkeiten, Passant:innen zum Stehenbleiben einzuladen, im Vergleich zu oftmals mit Plakaten abgehängten Schaufenstern.

Um den Komfort der Sitzgelegenheiten zu erhöhen, empfiehlt es sich, einen Großteil der Sitzbänke, die über keine Rückenlehne verfügen, um eine solche zu erweitern (s. Abb. X). Insbesondere in der Heiliggeistgasse haben nahezu alle Sitzbänke keine Anlehnmöglichkeit. Steinquader und -bänke, welche besonders sonnenexponiert sind, sollten für eine angenehme Sitzflächentemperatur in den Sommermonaten mit einer Holzaufgabe ausgestattet werden. Auch ergonomisch geformte Sitzgelegenheiten ließen sich an Standorten mit ausreichend Platzverhältnissen installieren, wie an der Unteren Domberggasse / Ecke Heiliggeistgasse oder am nördlichen Platz der General-von-Nagel-Straße (s. Abb. X).

Um die bestehenden Aussichten in der Weizengasse optimaler nutzen zu können, sollte die blockierende Plakatwand entfernt werden, sodass ein Blick in den Mittleren Graben ermöglicht wird und die Barrierewirkung zum Grünraum des angrenzenden Schulhofes wegfällt.

11. Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

Auch die Anzahl an Sitzmöglichkeiten ließe sich durch die Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden, die sich für einen gastronomischen Betrieb mit Außenbereich eignen oder dafür vorgesehen sind, erhöhen. An der nördlichen Platzsituation der General-von-Nagel-Straße bereitet sich beispielsweise ein Café auf eine Neueröffnung vor. Zusätzlich befindet sich ein Weinhandel in der Weizengasse Ecke Unterer Graben, für den sich ein Außenbereich zur Weinverkostung etablieren ließe.

Hinsichtlich des Qualitätskriteriums für Sehenswertes sollten in der Weizengasse vermehrt gestalterische Anreize im oder angrenzend an den öffentlichen Raum platziert werden. Die Maßnahmenvorschläge für Angebote zum Stehenbleiben würden ebenso eine Verbesserung des Sehenswerten ergeben. Insbesondere sollte jedoch der Mangel an Gestaltungswillen der Gebäude ausgeglichen werden. Es existieren vielfältige Möglichkeiten, eine Fassade attraktiv zu gestalten. Allen voran sollten die städtischen Einrichtungen wie die Stadtbibliothek Gestaltungsvorhaben an ihren Fassaden umsetzen. Auch für die Tiefgarage aus Sichtbeton oder einzelne Gebäude mit Sanierungsbedarf oder detaillosen Fassaden empfiehlt sich ein Gestaltungsvorhaben (s. Abb. X). Je nach Ausprägung kann dies auch auf weitere Qualitätskriterien des öffentlichen Raumes einzahlen. Eine intensive Fassadenbegrünung genauso wie Blumenkästen auf Außenfensterbrettern statt den öffentlichen Raum klimafreundlich mit Sehenswürdigkeiten aus. Alternativ bieten die genannten Beispiele optimale Projektionsflächen für Fassadenkunst.

Außerdem würde eine zusätzliche Beleuchtung innerhalb des Bereichs vor der Tiefgarageneinfahrt in der Weizengasse diesen bei Dunkelheit übersichtlicher machen.

Um gute Orte für Kommunikation im öffentlichen Raum zu schaffen, empfiehlt es sich, die bereits genannten verkehrsberuhigenden Maßnahmen zu ergreifen, um den Geräuschpegel, insbesondere in der Heiliggeistgasse und der Unteren Hauptstraße zu verringern.

Als weitere Maßnahme wird empfohlen, einige der geradlinigen Sitzbänke durch kurvige Sitzbänke oder kleinere Sitzabschnitte, in einem Winkel zueinander aufgereiht oder gegenübergestellt, zu ersetzen oder umzuarbeiten. Zusätzlich sollten, wo platztechnisch möglich, die Einzelsitze um einen zweiten Sitz ergänzt werden. Dadurch soll es möglich sein, sich zu zweit oder mit mehreren Personen im öffentlichen Raum niederzulassen und komfortabel ein Gespräch zu führen.

Grundsätzlich fehlt es dem öffentlichen Raum an den neu gestalteten Straßenabschnitten an Orten für Spiel und Sport. Es wird empfohlen, die baulichen Einladungen für kreative Aktivitäten, Bewegung oder zum Spielen zu erhöhen. Insbesondere für Kinder und Jugendliche wird mehr Raum zum Ausleben benötigt. Einen wesentlichen Mehrwert würde die Öffnung des Schulhofes der St. Korbinian Grundschule für die Öffentlichkeit außerhalb der Schulöffnungszeiten bieten (s. Abb. X). Hierfür wäre ein weiterer Zugang von der Weizengasse erforderlich. Der Platz und die baulichen Einladungen zum Spielen würden signifikant zur Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raumes beitragen. Dies wird bereits vielerorts erfolgreich umgesetzt. Seit 1993 unterstützt das

Referat für Bildung und Sport der Stadt München gemeinsam mit dem Stadtjugendamt innerhalb des Projekts „Vom Schulhof zum Spielhof“ Schulen dabei, ihre Außenflächen zu öffnen. Um den Schulhoföffnungen weiterhin eine hohe Bedeutung zukommen zu lassen, bestätigte der Stadtrat dies in einem Beschluss. (vgl. Landeshauptstadt München 2022)

Die Gruppierung von mehreren Steinblöcken, beispielsweise Isarfindlingen der Region, könnte gleichzeitig als Sitz- und Spielsteine genutzt werden. Ein Design, angelehnt an die bereits verwendeten Steinquader, ist auch denkbar (s. Abb. X).

Einen weiteren Vorschlag bildet eine farbliche Markierung von Pflastersteinen, als Spur der sich folgen lässt, als dezente und raumsparsame Variante das Stadterlebnis für Kinder aufzuwerten. Ein Beispiel bietet hier die Stadt Griesheim, die im Rahmen des Projekts „Die Bespielbare Stadt“ verschiedene Geräte, Steinblöcke, Baumbänke und Pflastersteine im öffentlichen Raum installiert hat, welche zum Spielen anregen. Mit diesem Konzept und der Umsetzung gewann die Stadt den Deutschen Spielraumpreis. (vgl. Stadtverwaltung Griesheim 2009)

Weitere Anregungen zur sportlichen Betätigung würden geboten durch eine Lastenradverleihstation und eine Fahrradreparaturstation, beispielsweise in der Tiefgarage der Sparkasse oder dem Platz an der Ecke Heiliggeistgasse / Untere Domberggasse (s. Abb. X).

Auch die bereits erwähnte Öffnung des Domberghanges angrenzend an die Heiliggeistgasse und Umsetzung eines Erlebnisrundwegs um den grünen Domberg würde das Angebot für sportliche Aktivitäten enorm verbessern. Die gestaltlose Mauer zum Domberg könnte neben einer Öffnung zum Domberghang auch um eine Kletterwand für Kinder ergänzt werden. Neben bunten Bouldern lassen sich auch Natursteine verwenden, um dem schlichten Design und den Materialien der Innenstadtgestaltung gerecht zu werden (s. Abb. X).

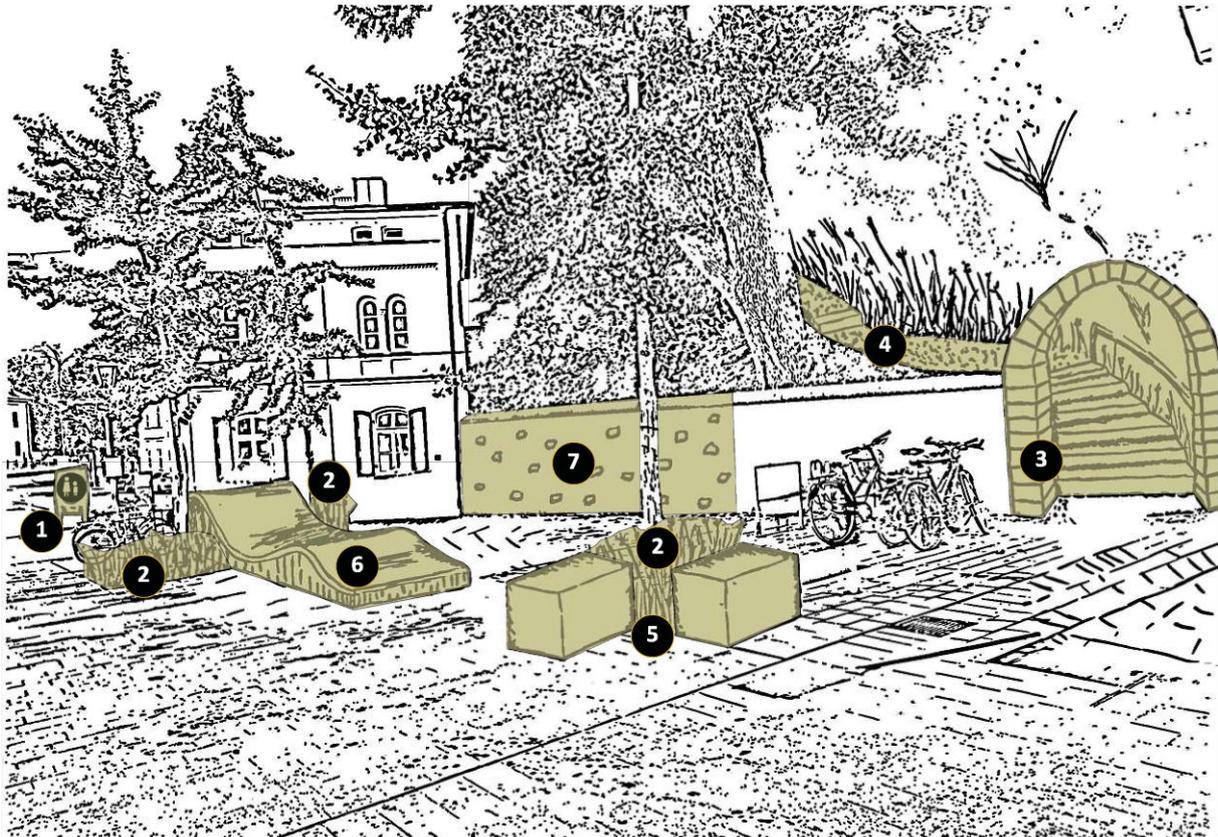
Aufgrund der durchweg positiven Bewertung der Größenverhältnisse innerhalb der Altstadt Freisings beschränkt sich die Empfehlung darauf, die bestehenden Größenverhältnisse, Abstände und Entfernungen innerhalb des öffentlichen Raums und daran angrenzend beizubehalten.

Für die Verbesserung der Möglichkeiten, angenehme klimatische Aspekte zu genießen, ergibt sich hauptsächlich hinsichtlich der Anpassung und Milderung von hohen Temperaturen extremer Handlungsbedarf in der Innenstadt Freisings. Hierfür wird auf die Maßnahmenvorschläge für den Schutz vor unangenehmen Sinneseinflüssen, wie die Erhöhung und Intensivierung von Grünelementen, verwiesen.

In die Handlungsempfehlungen hinsichtlich der Optimierung der positiven Sinneseindrücke als zwölftes Qualitätskriterium des öffentlichen Raumes lassen sich die genannten Maßnahmenvorschläge hinsichtlich der Intensivierung der Grünstrukturen, Bekämpfung des Leerstandes, die Gestaltung und das Design der Fassaden genauso wie die kunstvolle Umsetzung der einzelnen stadträumlichen Elemente anführen. Grundsätzlich gilt es, die lokalen Vorzüge der Stadt Freising zu akzentuieren und erlebbar zu machen. Deren Kernstück bildet vor allem die bereits vielfach

11. Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

erwähnte Historie und Identität der Stadt sowie ihre Architektur, die naturräumlichen Gegebenheiten mit der Moosach und dem Domberg. Eine gestalterisch ungenutzte Fläche bildet die Mauer, welche den Domberghang von der Altstadt trennt. Es wird empfohlen, diese Fläche zu nutzen, beispielsweise für Fassadenkunst, als Informationsfläche für die Historie der Freisinger Innenstadt oder Kletterwand für Kinder (s. Abb. 124)



- | | |
|--|---|
| 1 Beschilderung Fußgänger:innenzone | 2 Bepflanzte Baumscheiben |
| 3 Öffnung der Mauer zum Domberg | 4 Erlebnisweg um den Domberg durch die begrünten Hänge |
| 5 Gruppierung von Sitzblöcken | 6 Spiel- und Liegebänk |
| 7 Inszenierung der Dombergmauer als Kletterwand | |

Abb. 124: Visualisierung der Maßnahmenvorschläge am Platz Heiliggeistgasse / Untere Domberggasse (Eigene Darstellung)

Nebenstehende Abbildung fasst zur besseren Übersicht und zur Verortung der Maßnahmenvorschläge diese zusammen. Dabei werden die erläuterten Referenzen in die bewerteten Straßenabschnitte implementiert. Es wird nach stadträumliche Elemente gegliedert, die neu hinzukommen sollten, eine Aufwertung bestehender Elemente darstellt oder bestehende ersetzt.

Rechts:

Abb. 125: Verortung der Maßnahmenvorschläge innerhalb der bewerteten Straßenabschnitte (Eigene Darstellung)

Neues städträumliches Element

- * Grünstruktur mit mikro-klimatisch positivem Effekt
- Beschattungselemente in Übergangszonen
- Erhöhung Radabstellplätze
- Pflanzbeete, Fassadenbegrünung

Bestandselemente ohne Änderung

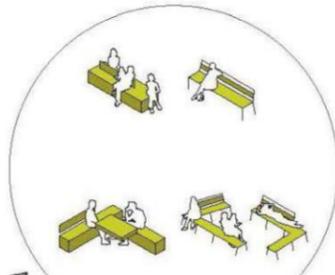
- * Grünstruktur mit mikro-klimatisch positivem Effekt
- ◊ Sitzgelegenheit
- Gestaltungselement
- Außengastronomie

Aufwertung bestehendes städträumliches Element

- ▨ Bekämpfung Leerstand
- ! Gebäude- / Fassadensanierung
- Aufwertung Sitzgelegenheit



Gruppierung von Sitz- und Spielsteinen



Aufwertung Sitzgelegenheit

Erhöhung Gestaltungsqualität



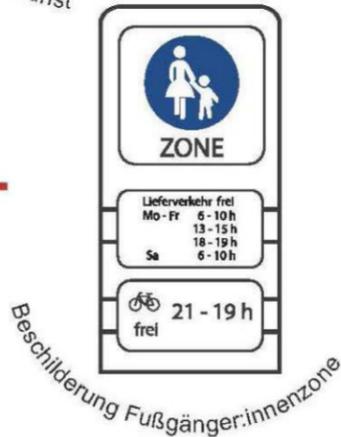
Fassadenbegrünung



Fassadenkunst

Abbau / Ersatz bestehendes städträumliches Element

- ! Taktiles Leitsystem
- Fußgänger:innenzone



Beschilderung Fußgänger:innenzone



Taktiles Stadtmodell



Büchertauschregal



Rückbau Plakatwand



Kletterwand an Dombergmauer



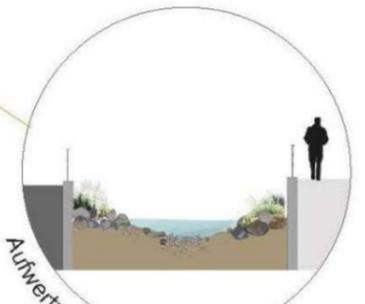
Liegebank und Spielstrecke



Etablierung Außengastronomie



Nebeldusche und Trinkbrunnen



Aufwertung des Bachlaufs



12. Konklusion und Ausblick

Folgendes Kapitel bildet den Abschluss dieser Diplomarbeit und fasst deren Ergebnisse zusammen.

Um im Nachgang der Weltwirtschaftskrise 2008 den wirtschaftlichen Herausforderungen zu begegnen sowie sich im Hinblick auf die zunehmenden negativen Folgen des Konkurrenzdrucks durch die Landeshauptstadt München zu positionieren, begann die Stadt Freising 2009 die Neugestaltung ihrer Innenstadt. Zentral ist dabei die Erstellung des Integrierten Innenstadt-Entwicklungskonzepts mit 24 Maßnahmen. Die Schlüsselmaßnahme ist dabei die Umgestaltung der zentralen Straßenräume. Dabei erhält Freising Fördermittel der Städtebauförderung und etablierte sich im Laufe der Jahre als Best Practice Beispiel.

Um diesen Prozess für weitere Kommunen und Planende nachvollziehbar aufzubereiten sowie die Auswirkungen des langjährigen Prozesses auf die Freisinger Innenstadt darzustellen, wird die Innenstadt-Neugestaltung hinsichtlich der Umsetzung und Steuerung sowie ihrer Auswirkungen mit Fokus auf den öffentlichen Raum und Einklang mit den Sanierungszielen der Stadt untersucht. Zudem werden Handlungsempfehlungen aufbauend auf den Ergebnissen erarbeitet.

Innerhalb der integrierten Stadtentwicklung stellt die Städtebauförderung das Leitprogramm in Deutschland dar. Sie dient dabei einer transdisziplinären Gestaltung von Städten und Orten und baut auf verschiedenen Rechtsgrundlagen auf. Dabei regelt Artikel 104b des Grundgesetzes die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder. Im Freistaat Bayern legt die Verwaltungsvorschrift die Bayerischen Haushaltsgrundsätze fest. Das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs zielt auf die Behebung städtebaulicher Missstände ab. Darüber hinaus existiert eine Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung und eine Städtebauförderrichtlinie, welche auf die Weiterentwicklung und den Erhalt von Kommunen in ihrer jeweiligen Funktion, Struktur und Gestalt eingeht.

Die Städtebauförderungsmittel teilen sich auf verschiedene Programme auf. Von 2009 bis 2019 war die Stadt Freising dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Leben findet Innenstadt“ zugeordnet. Mit der Neuordnung der Programme 2020 ist Freising eine Programmkommune von „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ geworden, welches darauf abzielt, einen attraktiven und identitätsstiftenden Wohn-, Kultur- und Wirtschaftsstandort zu schaffen. Für den städtebaulichen Entwicklungsprozess wird die Innenstadt Freising als Best Practice der Städtebauförderung bezeichnet.

Programmübergreifend gelten verschiedene Evaluierungsmodule. Darunter zeigen sich bei der indikatorgestützten Evaluierung Hürden für die jeweiligen Kommunen. Zudem ist die vorgeschriebene Selbstevaluation aufgrund der fehlenden Verbindlichkeit von Bestandteilen nicht vergleichbar.

Im Laufe des mehrjährigen Prozesses erweiterte die Stadt Freising die Ziele des ISEK um weitere Sanierungsziele aus entsprechenden Fachkonzepten. Die aktuelle Sanierungssatzung von 2021 legt die Ziele fest, welche die Themenbereiche der Nutzungsstruktur, Stadtgestalt, Freiraum, Gewässer, des Verkehrs und Klimaschutzes umfassen. Darüber hinaus wird auch das Fördergebiet, welches als Forschungslaborraum dieser Diplomarbeit dient, definiert.

Die erste Forschungsfrage danach, wie der bisherige Prozess der Innenstadt-Neugestaltung in Freising gesteuert und umgesetzt wird, wird in den Kapiteln 7 und 8 beantwortet. In den ersten Jahren ab 2011 wurden hauptsächlich administrative Maßnahmen umgesetzt und Vorbereitungen für die baulichen Maßnahmen getroffen. Seit 2016 finden stetig Umbaumaßnahmen statt. Die Baumaßnahmen für die Straßenraumumgestaltungen sind bis 2028 angelegt. Von den 24 Maßnahmen wurden 14 bereits vorbereitet oder umgesetzt. Für zehn Maßnahmen finden sich keine Informationen zur Vorbereitung oder Umsetzung.

Die Finanzierung der Maßnahmenumsetzungen setzt sich aus verschiedenen Quellen zusammen, wobei die Städtebauförderung die Stadt von 2009 bis 2021 mit über 3,5 Mio. Euro unterstützte. Die Kosten der Stadt belaufen sich um ein Vielfaches höher, wobei keine offizielle Kostengliederung existiert. Jedoch beläuft sich die Umgestaltung der Oberen Hauptstraße inklusive der Öffnung der bislang überdeckelten Moosach auf 22,5 Mio. Euro. Zusätzlich dazu konnte ein Multiplikatoreffekt der Städtebauförderungsmittel auf privatwirtschaftliche Investitionen, hauptsächlich durch Gebäudesanierungen, festgestellt werden.

Innerhalb des Akteur:innenmappings zeigte sich, dass die Steuerung des Innenstadt-Neugestaltungsprozesses mehrstufig erfolgt. Das Zentrum bildet das Amt für Stadtplanung und Umwelt der Freisinger Verwaltung mit der Projektleitung. Die Erstellung des ISEK übernahm eine Bieter:innengemeinschaft aus vier Planungsbüros. In der Erstellungsphase des ISEK von 2009 bis 2011 wurde eine Lenkungsgruppe mit wesentlichen Stakeholdern zur Abstimmung und Beteiligung gegründet. Aufgrund des großen Erfolgs dieses Gremiums wurde es anschließend als Maßnahme des ISEK als Innenstadtbeirat weitergeführt. Der Erfolg wurde jedoch aufgrund der abnehmenden Mitspracherechte gebremst. Der Innenstadtbeirat ist aktuell überwiegend als Informationsgremium zu verstehen. Beschließendes Gremium ist in Deutschland stets der Stadtrat mit dem Oberbürgermeister bzw. der Oberbürgermeisterin. Der aktuelle Freisinger Oberbürgermeister zeichnet sich durch eine hohe Führungsqualität aus, was sich in seiner bereits seit 2012 andauernden Amtszeit zeigt. Für die Steuerung des Innenstadt-Neugestaltungsprozesses ist sowohl sein hohes Engagement wie auch das wesentlicher Stellen, wie der Städtebauförderung der ROB, der Projektleitung des ISEK und der Leitung des Innenstadtbeirats sowie der Stadtbaumeisterin, von hohem Wert.

Die Umsetzungen der Maßnahmen haben bisher Veränderungen in der Stadtgestalt hervorgerufen. Zur Erreichung der Sanierungsziele werden so vielfältige Beiträge geleistet. Grundsätzlich wird die Umgestaltung durch Besucher:innen und angrenzende Geschäftstreibende positiv aufgenommen. Im Vergleich zu 2011 zeigt sich auf der einen Seite eine Abnahme des Einzelhandels. Auf der

anderen Seite hat auch der Leerstand abgenommen. Hinsichtlich der Nutzungsstruktur werden die meisten Sanierungsziele verfolgt. Durch umfassende Gebäudesanierungen und besondere Rücksichtnahme auf das denkmalgeschützte Ensemble der Altstadt mit Domberg werden Ziele hinsichtlich der Stadtgestalt verfolgt. Mittels der Verkehrsberuhigung, der Öffnung der bislang überdeckelten Moosach und weiteren Maßnahmen werden Ziele hinsichtlich des Freiraums und der Stadtgestalt verfolgt. Die geringste Zielverfolgung wurde hinsichtlich der Gewässerentwicklung und des Klimaschutzes festgestellt.

Die Analyse von vier bereits umgestalteten Straßenabschnitten beinhaltet die Bewertung der Qualität des öffentlichen Raums anhand der zwölf Kriterien nach Gehl. Dabei konnten fast zwei Drittel der bewerteten Kriterien über alle Straßenabschnitte positiv eingestuft werden. Vergleicht man die Ergebnisse der Qualitätskriterien, so wird ersichtlich, dass es dem öffentlichen Raum am meisten an Orten für Spiel und Sport mangelt. Darüber hinaus wurde straßenübergreifend der zweitgrößte Mangel an Schutz vor Verkehr und Unfällen sowie an Orten für Kommunikation identifiziert. Ansonsten ergeben sich jeweils in den einzelnen Straßenabschnitten auf unterschiedliche Qualitätskriterien einzahlende Potentiale zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Von hoher Relevanz ist hier beispielsweise der geringe Schutz der Unteren Hauptstraße vor klimawandelbedingten Hitzeperioden.

Aufgrund der überwiegend positiven Gesamtbewertung des öffentlichen Raumes nach Gehl schneiden die Ergebnisse zur Erreichung der Sanierungsziele hinsichtlich der Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität gut ab. Die bei den Bewertungen berücksichtigte Gestaltung der Stadteingänge, Sichtachsen sowie Fassaden- und Straßenraumdetails haben ein dementsprechend sehr gutes Erreichen der entsprechenden Sanierungsziele zur Folge. Lediglich beim Erhalt und der möglichen Rückgewinnung der grünen Hänge, sich bei den untersuchten Straßenabschnitten nur auf den angrenzenden Domberghang beziehend, wird das Ziel nur unzureichend erreicht, da dieser aufgrund fehlender öffentlicher Zugänglichkeit nicht erlebbar ist.

Die weiteren Sanierungsziele, welche Einfluss auf die Qualität des öffentlichen Raumes haben, wurden gut auf die umgestalteten Straßenabschnitte angewendet. Besonders stringent nach den Sanierungszielen erfolgte die Entwicklung der Nutzungsstruktur, der Umgang mit dem denkmalgeschützten Ensemble und dem historischen Stadtgrundriss sowie die Busanbindung. Mangelhaft umgesetzt wurden dabei die Ziele hinsichtlich eines Konzeptes für den ruhenden Verkehr, da aufgrund der Vielzahl an unrechtmäßig haltenden und parkenden Fahrzeugen sowie einer fehlenden Beschilderung das Konzept nicht zufriedenstellend funktioniert. Darüber hinaus sind auch die Anpassungen an den Klimawandel und insbesondere die Milderung von Temperaturextremen im Sommer nicht ausreichend umgesetzt worden.

Somit kann die zweite Forschungsfrage hinsichtlich der Auswirkungen durch die Innenstadt-Neugestaltung, mit besonderem Augenmerk auf den öffentlichen Raum sowie der Verfolgung der Sanierungsziele abschließend beantwortet werden.

Aufbauend auf der Darstellung des Prozessablaufs, dem Akteur:innenmapping sowie dem räumlichen Vergleich mit 2011 und der Bewertung des öffentlichen Raumes werden Handlungsempfehlungen formuliert. Auf Bundesebene wäre beispielsweise eine Abwägungsprämisse hinsichtlich der Klimawandelanpassung notwendig. Weiters wird empfohlen, ein kontinuierliches Monitoring der ISEK Ziele und Maßnahmenumsetzung zu betreiben, beispielsweise durch einen regelmäßig tagenden Beirat. Bei Bedarf sollte da ISEK überarbeitet, fortgeschrieben oder mit weiteren Fachkonzepten ergänzt werden. Der Kern eines ISEK sollte auf die Herausarbeitung der Stärken oder bestenfalls die Etablierung eines Unique Selling Points einer Kommune ausgerichtet sein. Darüber hinaus wird empfohlen, eine intensive Bevölkerungsbeteiligung in allen Phasen eines Neugestaltungsprozesses durchzuführen und Konflikte offen zu diskutieren sowie extern moderieren zu lassen. Schlussendlich hängt ein erfolgreicher Neugestaltungsprozess an einzelnen Personen, weshalb eine gute Arbeitsatmosphäre und Wertschätzung wesentlich zur Arbeitsmoral und zum Erfolg beitragen. Außerdem wird für die Sicherheit bei der Zielverfolgung empfohlen, diese klar zu definieren sowie messbar zu gestalten. Dazu sollte bei der Suche nach Konsens vermieden werden, Leerformeln ohne Überprüfbarkeit als Ziele zu beschließen.

Hinsichtlich der Funktionalität wird empfohlen die Nutzungsdiversität in städtebaulichen Entwicklungsgebieten möglichst hoch zu gestalten. Angelehnt an die Stadt Freising findet sich insbesondere in den nicht inszenierten Wasserflächen hohes Potential, um die Innenstadt funktional zu verbessern. Hierfür existieren verschiedene Möglichkeiten der ökologischen Aufwertung sowie der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit im Zuge der Naherholung.

Hinsichtlich der Nutzungsdiversität gilt Leerstand als wesentliche Herausforderung bei der Nutzung des Potentials der vorhandenen Gebäudeflächen. Mit der örtlichen Raumplanungspraxis der Innen- vor Außenentwicklung soll zusammen mit der Sanierung der Wohnflächen der Bedarf hiernach erhöht werden. Für gewerblichen Leerstand soll durch das Innenstadtmanagement oder die Stadtverwaltung ein Monitoring sowie eine aktive Vermarktung auf der Website betrieben werden.

Diese Handlungsempfehlungen werden des Weiteren um konkrete Maßnahmenvorschläge für die bewerteten Straßenabschnitte ergänzt. Aufbauend auf der analysierten Qualität des öffentlichen Raumes findet sich vor allem Nachbesserungsbedarf hinsichtlich des Schutzes vor dem Verkehr, Orten für Kommunikation sowie zum Spielen und für Sport. Die beste Wirkung würde demnach die Widmung der Straßen als Fußgänger:innenzone, die Ausrichtung der Sitzgelegenheiten auf mehrere Menschen hin zu gesprächsfördernden Gruppen sowie die Erhöhung der baulichen Einladungen für kreative und sportliche Aktivitäten erzielen.

Zusammengenommen beantworten die übergeordneten Handlungsempfehlungen und die lokal verorteten Maßnahmenvorschläge somit die dritte Forschungsfrage.

Jedoch werden die aufgestellten Sanierungsziele kritisiert, da sie überwiegend nicht messbar sind. Wenn die Ziele nur als Stärkung oder Verbesserung formuliert werden, ohne konkrete Anhaltspunkte, ist es schwieriger, sie zu verfolgen und gezielte Maßnahmen dafür zu entwerfen. Zudem gibt es auch für das Erreichen der Ziele kein konkretes Endergebnis oder einen festgelegten Zeitpunkt. Im weiteren Verlauf wird dadurch die Erfolgsmessung erschwert, was nicht im Sinne einer stringenten örtlichen Raumplanung ist. Außerdem werden teilweise Maßnahmen mit Zielen verwechselt, wie beispielsweise das Sanierungsziel Nr. 30, der Schaffung einer Touristenbushaltestelle.

Diese Diplomarbeit kann sich, aufbauend auf den Auswirkungen der Erneuerungsmaßnahmen, der Anerkennung der Innenstadt-Neugestaltung Freising als Best Practice Beispiel eines städtebaulichen Entwicklungsprozesses anschließen. Grundlegend für die Umsetzung von Maßnahmen ist hierbei das vorhandene Kapital. Neben weiteren Förderstellen weist die Städtebauförderung für ihren Beitrag hinsichtlich zukunftsfähiger Städte eine hohe Legitimation auf. Schlussendlich hängt es jedoch am verfügbaren Haushalt einer Kommune, inwiefern Maßnahmen und Projekte finanziert werden können. Wirtschaftlich gut aufgestellte Städte und Gemeinden können somit bei der Ausgestaltung ihrer Projekte auf mehr Finanzmittel zugreifen als weniger gut aufgestellte. Mit dieser Ausführung soll beleuchtet werden, dass der Erfolg städtebaulicher Entwicklungen stets mit den finanziellen Rahmenbedingungen zusammenhängt und nicht getrennt voneinander betrachtet werden sollte.

Neben dem finanziellen Kapital spielen weitere Rahmenbedingungen eine Rolle für das Funktionieren von Innenstädten und Ortszentren. Die Innenstadt Freising muss daher im Kontext des wachsenden Agglomerationsraumes München genauso wie als Forschungs- und Bildungsstandort betrachtet werden. Diese Rahmenbedingungen bilden enorm positive Grundvoraussetzungen für ein funktionsfähiges Zentrum im Vergleich zu Städten oder auch kleineren Orten, die über weniger günstige wirtschaftliche, demographische oder finanzielle Voraussetzungen verfügen. In Anbetracht dessen ist auch kritisch zu hinterfragen, inwiefern die Handlungsempfehlungen die gleichen Ergebnisse in anderen Städten und Gemeinden bewirken könnten. Insbesondere in Regionen, die durch eine hohe Abwanderungsquote, schwindende Kaufkraft und Überalterung geprägt sind, würde ein städtebaulicher Entwicklungsprozess allein keine Belebung des Zentrums hervorrufen.

Daraus kann abgeleitet werden, dass ein Best Practice Beispiel stets im Kontext der Rahmenbedingungen betrachtet und vorgestellt werden sollte. Best Practice Beispiele gesamter städtebaulicher Entwicklungsprozesse lassen sich demnach nicht unreflektiert auf weitere Kommunen übertragen. Ergänzend zu dieser Arbeit bietet sich daher die vertiefende Überprüfung der Erfolgsfaktoren der Innenstadt-Neugestaltung in Freising hinsichtlich der Übertragbarkeit auf weitere Städte und Kommunen an.

Zusätzlicher Forschungsbedarf im Zuge dieser Diplomarbeit wurde hinsichtlich der Vereinbarkeit von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung auf der einen und den Belangen des Denkmalschutzes auf der anderen Seite identifiziert. Das Konfliktthema der „Steinernen Altstadt“ versus Grünstrukturen und Versickerungsflächen findet sich angesichts des steigenden Bedarfs an kühlenden Maßnahmen vermehrt in Innenstädten. Neben einer Priorisierung auf höchster Ebene sollten raumplanerische Konzepte erarbeitet werden, wie denkmalschutzrechtliches Erbe erhalten werden kann und gleichzeitig Städte auch hinsichtlich des Klimawandels zukunftssicher und resilient gestaltet werden können.

II. Verzeichnisse

II.I Quellen

II.I.I Literatur-, Medien- und Datenquellen

Albers, G. und Wékel, J. (2017): Stadtplanung. Eine illustrierte Einführung. 3. Auflage. Darmstadt: WBG.

architektur-online (Hrsg.) (2022): Die Innovation der Stadtbegrünung. In: architektur Fachmagazin (02.03.2022) <https://www.architektur-online.com/kolumnen/die-innovation-der-stadtbegrue-nung> (14.08.2022).

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.) (o. J.): Bayernatlas. Denkmaldaten. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=1&layers=6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,d0e-7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed&E=703162.24&N=5364363.95&zoom=12 (11.11.2022).

Bayrischer Städtetag (Hrsg.) (2021): Zukunft der Innenstädte und Ortskerne. Erfolgsmodelle für eine nachhaltige Zentrenentwicklung. Aschaffenburg. https://www.bay-staedtetag.de/fileadmin/Downloads/Jahrestagungen/2021/Broschuere_Erfolgsmodelle_nachhaltiger_Zentrenentwicklung.pdf (15.12.2021).

BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (1999): Aktuelle Daten zur Entwicklung der Städte, Kreise und Gemeinden. Ber. d. BBR, Bonn.

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2021): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – zwölf Jahre kooperative Zentrenentwicklung. Fünfter Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung. Berlin. (08.11.2021).

Becker, P. (2022): Freisinger Asamgebäude. Sanierungsprojekt mit Unwägbarkeiten. In: Süddeutsche Zeitung (04.08.2021) <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/freising/freisinger-asamgebäude-sanierungsprojekt-mit-unwaegbarkeiten-1.5372069> (07.08.2022).

Becker, P. (2022): Freisinger Innenstadt. Sanierung der Oberen Hauptstraße wird teurer als geplant. In: Süddeutsche Zeitung (23.06.2022) <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/freising/freising-sanierung-obere-hauptstrasse-moosachoeffnung-1.5607956> (07.08.2022).

sda (2021): Ende der „EFI“ besiegelt. In: Wochenblatt (05.01.2021) <https://www.wochenblatt.de/archiv/ende-der-efi-besiegelt-82458> (26.10.2022).

Bethmann, S. (2020): Methoden als Problemlöser. Wegweiser für die qualitative Forschungspraxis. 2. Auflage. Weinheim Basel: Beltz Juventa.

Bezirk Niederbayern (Hrsg.) (o. J.): Kunst in Niederbayern. Felix Broerken: Taktiles Stadtmodell. <https://www.kunst-niederbayern.de/felix-broerken-taktiles-stadtmodell.html> (20.11.2022).

BDS (Gewerbeverband Bayern e. V.) (o. J.): BDS – Gewerbeverband Bayern e.V. Ortsverband Freising. <https://www.innenstadt-freising.de/firmen/bds-gewerbeverband-bayern-e.v-ortsverband-freising/> (26.10.2022).

BLfStat (Bayerisches Landesamt für Statistik) (Hrsg.) (2021): Statistik kommunal 2020. Große Kreisstadt Freising 09 178 124. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth. (09.12.20219

Bönig, E. (Hrsg.) (2022): Bekanntmachung der Stadt Freising. Bebauungsplan Nr. 158 „Westliche Altstadt“. (17.04.2022).

BMI (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) (Hrsg.) (2017): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2017.

BMI (Hrsg.) (2018): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2018.

BMI (Hrsg.) (2019): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2019.

BMI (Hrsg.) (2020): Bundesbericht Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne 2020.

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2013): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2013.

BMUB (Hrsg.) (2014): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2014.

BMUB (Hrsg.) (2015a): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2015.

BMUB (Hrsg.) (2015b): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Zwischenevaluierung des Bund-Länder-Programms.

BMUB (Hrsg.) (2016a): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2016.

BMUB (Hrsg.) (2016b): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen.

BMUB (Hrsg.) (2021): Städtebauförderung. Grundlagen. https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Grundlagen/grundlagen_node.html (17.12.2021).

BMVBS (Hrsg.) (2009): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2009.

BMVBS (Hrsg.) (2010a): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2010.

BMVBS (Hrsg.) (2010b): Evaluierung von Städtebauförderungsprogrammen und Maßnahmen des Investitionspaktes

BMVBS (Hrsg.) (2011): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2011.

BMVBS (Hrsg.) (2012): Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2012.

BMVBS (Hrsg.) (2021): Bundesbericht Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne 2021.

BStMB (Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) (2018): Impulse durch Modellvorhaben in der Städtebauförderung. <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/modellvorhaben/index.php> (16.05.2022).

BStMB (2022): Städtebauförderung - Städtebauliche Erneuerung in Bayern. <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/index.php> (11.05.2022).

BStMD (Bayrisches Staatsministerium für Digitales) (Hrsg.) (2020): Bayern Portal. Große Kreisstadt Freising. Ortsteile. <https://www.freistaat.bayern/dokumente/behoerde/14775691450/ortsteile?plz=85354&behoerde=14775691450&gemeinde=733967562699> (09.12.2021).

Bundesagentur für Arbeit (2022): Statistik. Arbeitslose - Zeitreihe. https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/202201/iii4/grund-lb/lb-09-0-202201-xlsx.xlsx?__blob=publication-file&v=1 (07.02.2022).

CIMA (CIMA Beratung + Management GmbH) (Hrsg.) (o. J.): Referenzen. Referenzdetails. Freising: Innenstadtmanagement. <https://www.cima.de/64-0-Referenzdetails.html?referenz=1696&src=suche> (29.09.2022).

Destatis (Statistische Bundesamt) (Hrsg.) (2021a): Kreisfreie Städte und Landkreise nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte am 31.12.2020. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html> (04.02.2022).

Destatis (Statistische Bundesamt) (Hrsg.) (2021b): Städte (Alle Gemeinden mit Stadtrecht) nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte am 31.12.2020. https://www.destatis.de/SiteGlobals/Forms/Suche/ServicesucheBuehne_Formular.html?nn=2110&resourceId=2416&input_=2110&pageLocale=de&templateQueryString=freising+stadt&submit.x=0&submit.y=0 (09.12.2021).

Döring, N. und Bortz, J. (2016): Forschungsmethoden und Evaluation In den Sozial- und Humanwissenschaften. 5. Auflage. Berlin Heidelberg: Springer-Verlag.

Einig, K. (2012): Evaluation in der Regionalplanung. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung. 1/2.2012.

Engagement Global gGmbH (2022): Ziele für nachhaltige Entwicklung. <https://17ziele.de/info/was-sind-die-17-ziele.html> (16.04.2022).

Fink (Hrsg.) (2011): Die Innenstadtkonzeption im Detail. In: Fink das Freisinger Stadt- und Kulturmagazin, Ausgabe 07/2011.

Fink (Hrsg.) (2012): Dieter Thalhammer: „Ich war gerne Oberbürgermeister“. In: Fink das Freisinger Stadt- und Kulturmagazin (01.04.2012) <http://www.fink-magazin.de/dieter-thalhammer-ich-war-gerne-oberbuergermeister/> (26.10.2022).

Freisinger Mitte e. V. (Hrsg.) (2022): Satzung. <https://www.freisinger-mitte.de/satzung.html> (26.10.2022).

Gehl, J. (2015a): Leben zwischen Häusern. Berlin: jovis Verlag GmbH.

Gehl, J. (2015b): Städte für Menschen. Berlin: jovis Verlag GmbH.

Gehl, J. und Svarre, B. (2016): *Leben in Städten*. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH.

Göddecke-Stellmann, J. (2018): Städtebauförderung, In: ARL (Akademie für Raumforschung und Landesplanung) (Hrsg.): *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, ARL, Hannover: 2391-2401.

Hagar66 (2010): Lagekarte von Freising, Landkreis Freising, Bayern, Deutschland: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b2/Freising_in_FS.svg (07.11.2021).

Hamedinger, Alexander (2020): Ist die kommunikative Planung am Ende? Protest und BürgerInnenbeteiligung in der Stadtentwicklung aus planungstheoretischer und planungspraktischer Sicht. In: *Derive Zeitschrift für Stadtforschung 2020: Protest*. Heft 79. S. 04 - 10. Wien.

Heineberg, H. (2006): *Stadtgeographie*. 3. Auflage, Paderborn: Verlag Ferdinand Schöningh.

Hopf, C. (2016): Wasser als öffentlicher Raum. In: Herbert Quandt-Stiftung (Hrsg.): *Die Bürger und ihr öffentlicher Raum. Städte zwischen Krise und Innovation*. 35. Sinclair-Haus-Gespräch. Freiburg: Verlag Herder GmbH.

Kai.pedia (2018): 11 Bücherschränke für kostenloses Lesevergnügen in München. <https://muenchen.mitvergnuegen.com/2019/11-buecherschraenke/> (15.11.2022).

Knierbein, S. (2016): Öffentliche Räume zwischen Krise und Innovation. In: Herbert Quandt-Stiftung (Hrsg.): *Die Bürger und ihr öffentlicher Raum. Städte zwischen Krise und Innovation*. 35. Sinclair-Haus-Gespräch. Freiburg: Verlag Herder GmbH.

Landeshauptstadt München und Europäische Metropolregion München e.V. (Hrsg.) (2020): *Internationale Bauausstellung Metropolregion München. Räume der Mobilität*. Positionspapier Oktober 2020. (20.02.2022).

Landeshauptstadt München (Hrsg.) (2022): Vom Schulhof zum Spielhof. <https://stadt.muenchen.de/infos/schulhofoeffnung.html> (20.11.2022).

Landratsamt Freising (Hrsg.) (2019): *Internationale Bauausstellung in der Region München – IBA unterwegs, Räume der Mobilität*. <https://landkreis-freising.de/buergerservice/abteilungen-und-sachgebiete/bauamt/landkreisentwicklungskonzept/internationale-bauausstellung-in-der-region-muenchen-iba-unterwegs-raeume-der-mobilitaet.html> (20.02.2022).

Landratsamt Freising (Hrsg.) (2022): *Digitales Planarchiv*. <http://www.karten.kreis-freising.de/full.html> (22.03.2022).

Landratsamt Freising (Hrsg.) (o. J. a): *Landkreisentwicklungskonzept*. <https://www.kreis-freising.de/buergerservice/abteilungen-und-sachgebiete/bauamt/landkreisentwicklungskonzept.html> (06.02.2022).

Landratsamt Freising (Hrsg.) (o. J. b): *Klimaschutzbündnis im Landkreis Freising*. <https://www.kreis-freising.de/energiewende/klimaschutzbuendnis.html?L=0> (07.02.2022).

L'École de design Nantes Atlantique (Hrsg.) (2018): *Quel avenir pour les parkings de centre-ville ?* <https://www.demainlaville.com/avenir-parkings-de-centre-ville/> (20.11.2022).

Lessat, V. (1996): Expertise über die Anstoßwirkung öffentlicher Mittel der Städtebauförderung. In: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.): Beiträge zur Strukturforschung, Heft 164. Berlin: Duncker & Humboldt.

Leuba, J. und Flükiger, S. (2015): Qualität von öffentlichen Räumen. Methoden zur Beurteilung der Aufenthaltsqualität. Zürich: Fussverkehr Schweiz.

LDBV (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) (Hrsg.) (2022): Geoportal Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=bvv&bgLayer=atkis&E=703202.26&N=5364342.04&zoom=11&layers=d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,9d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b45fbb8,luftbild&layers_visibility=false,false,false,false,true&catalogNodes=11 (03.08.2022).

LfU Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (Hrsg.) (2021): Übersichtskarte Naturraum-Haupt-einheiten und Naturraum-Einheiten Bayerns. <https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm> (04.02.2022).

LfULG Sachsen (Hrsg.) (2020): Naturnahe Bäche in Städten und Gemeinden. Empfehlungen zur Gestaltung. 1. Auflage. Dresden.

Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18) (Hrsg.) (2012): Praxisbuch Partizipation. Gemeinsam die Stadt entwickeln. Wien.

Mailhammer, T. (Hrsg.) (2022): Führerschein. Fußgängerzone: Was ist erlaubt, was ist verboten? <https://www.fuehrerscheine.de/bussgeldkatalog/fussgaengerzone-regeln/#definition-und-regeln-fuer-die-fussgaengerzone> (20.11.2022).

Mann, G. (o. J.): Bodengebundene Fassadenbegrünung am Stadthaus M1 im Quartier Vauban, Freiburg. https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1919701558/1807195/2a-Fassade_Freiburg-Vauban_BuGG.jpg (17.11.2022).

Merkur (Hrsg.) (2014): Im Angerbader-Areal schlummern große Potenziale (22.05.2014) <https://www.merkur.de/lokales/freising/angerbader-areal-schlummern-grosse-potenziale-3577006.html> (16.11.2022).

Mobilitätsagentur Wien (Hrsg.) (2021): Cooles Wien: Abkühlen in der Stadt. <https://www.wien-zufuss.at/news/cool-wien-abkuehlen-in-der-stadt/> (20.11.2022).

MVV (Münchner Verkehrs- und Tarifverbund) (Hrsg.) (2019): Nahverkehrsplan Landkreis Freising. Endbericht. <https://www.kreis-freising.de/landkreis-freising/ueber-den-landkreis/bus-und-bahn.html> (07.02.2022). 2, 7, 103.

OSM (Open Street Maps) (2022): <https://www.openstreetmap.org/#map=15/48.3965/11.7546> (29.06.2022)

OSM contributors (2014): Übersicht über das Gemeindegebiet der Stadt Freising, mit den Gemarkungsgrenzen und den Nachbargemeinden. https://de.wikipedia.org/wiki/Freising#/media/Datei:Uebersicht_gemeinde_freising.png (07.11.2021).

Pendleratlas (2022): Große Kreisstadt Freising. <https://www.pendleratlas.de/bayern/landkreis-freising/grosse-kreisstadt-freising/> (09.05.2022).

Pro Juventute (Hrsg.) (2022): Die Raumplanung muss kinderfreundlicher werden. <https://www.projuventute.ch/de/stiftung/aktuelles/raumplanung> (01.12.2022).

Reed, M.; Graves, A.; Dandy, N.; Posthumus, H.; Hubacek, K.; Morris, J.; Prell, C.; Quinn, C. und Stringer, L. (2009): Who's in and why? A typology of stakeholder analysis methods for natural resource management. In: Journal of Environmental Management 90 **(5)**: 1933-1949.

Reiß-Schmidt, S. (2015): Der öffentliche Raum: Traum, Wirklichkeit, Perspektiven. München: Die Urbanauten. http://www.urbanauten.de/reiss_schmidt.pdf (25.07.2022).

Rodriguez, P. (2014): asif khan illuminates melbourne's federation square with radiant lines. <https://www.designboom.com/design/asif-khan-melbourne-federation-square-radiant-lines-06-04-2014/> (26.10.2022).

Seidt, B.; Wambsganß, M. und Zach, F. (Hrsg.) (2016): 3lpi. 2016-2025 Innenstadt Freising, Bayern. <https://3lpi.de/2016-2013-innenstadt-freising-bayern> (27.09.2022).

Square Publishing (Hrsg.) (2022): Die Piazza del Campo in Siena <https://www.lust-auf-italien.com/reise/toskana/siena/die-piazza-del-campo-in-siena/> (26.10.2022)

Stadtentwicklung Wien ,Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2009): Partitur des öffentlichen Raums. Planungshandbuch Aspern Seestadt. Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien 103.

Stadtentwicklung Wien ,Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2018): STEP 2025. Fachkonzept Öffentlicher Raum. Werkstattbericht 175.

Stadtentwicklung Wien ,Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2020): STEP 2025. Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens. Werkstattbericht 185.

Stadtentwicklung Wien ,Magistratsabteilung 19 (Hrsg.) (2009): Das Wiener Leitbild für den öffentlichen Raum. Wien: freiraum stadtraum wien.

Stadt Freising (Hrsg.) (2011a): Integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept. Teil A | Ergebnisbericht - Konzeption. <https://innenstadt.freising.de/konzeption/zentrale-handlungsfelder>.

Stadt Freising (Hrsg.) (2011b): Integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept. Teil B | Ergebnisbericht - Konzeption. 38.

Stadt Freising (Hrsg.) (2011c): Integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept. Teil C | Ergebnisbericht - Projekttagbuch.

Stadt Freising (Hrsg.) (2015a): Heimat erhalten Wachstum gestalten. Stadtentwicklungsplan STEP 2030.

Stadt Freising (Hrsg.) (2015b): Stadtportal für die Innenstadt-Neugestaltung. News 2015. <https://innenstadt.freising.de/nachrichten/news-2015> (18.02.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2015c): Verkehrsplanung. <https://innenstadt.freising.de/konzeption/verkehrsplanung#mpimg-8553> (19.06.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2016): Stadtportal für die Innenstadt-Neugestaltung. News 2016. <https://innenstadt.freising.de/nachrichten/news-2016> (18.02.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2017): Stadtportal für die Innenstadt-Neugestaltung. News 2017. <https://innenstadt.freising.de/nachrichten/news-2017> (18.02.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2018a): nachhaltig. mobil. Mobilitätskonzept Stadt Freising 2019.

Stadt Freising (Hrsg.) (2018b): Stadtportal für die Innenstadt-Neugestaltung. News 2018. <https://innenstadt.freising.de/nachrichten/news-2018> (07.08.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2019): Kultur & Freizeit <https://www.freising.de/kultur-freizeit> (19.02.2022).

Stadt Freising, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt (Hrsg.) (2019): Projekthandbuch zur Neugestaltung der Innenstadt Freising.

Stadt Freising (Hrsg.) (2020a): Bodenbelag. <https://innenstadt.freising.de/konzeption/bodenbelag> (30.08.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2020b): Stadtportrait. <https://www.freising.de/stadtportraet#c3396> (19.02.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2020c): Stadtrat. <https://www.freising.de/rathaus/politik/stadtrat> (26.10.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2020d): Vereinsregister. <https://www.freising.de/kultur-freizeit/vereinsregister> (18.02.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2020f): Konzeption. Weitere Maßnahmen. <https://innenstadt.freising.de/konzeption/weitere-massnahmen> (07.08.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2021a): Klimagerechter Städtebau. <https://www.freising.de/rathaus/stadtentwicklung/klimagerechter-staedtebau> (17.04.2022).

Stadt Freising, Referat 6 -Bau, Planung und Liegenschaften, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt (Hrsg.) (2021b): Echt. Schön. Freising! Gestaltungshandbuch Freising mit Gestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm.

Stadt Freising, Referat 6 -Bau, Planung und Liegenschaften, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt (Hrsg.) (2021c): Respekt und Perspektive! Das städtebauliche Erbe Freising und seine Zukunft. Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Freising. Altstadt und Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jh. Teil 1.

Stadt Freising, Referat 6 -Bau, Planung und Liegenschaften, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt (Hrsg.) (2021d): Respekt und Perspektive! Das städtebauliche Erbe Freising und seine Zukunft. Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Freising. Altstadt und Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jh. Teil 1 - Fotodokumentation.

Stadt Freising, Referat 6 -Bau, Planung und Liegenschaften, Amt 61 Stadtplanung und Umwelt (Hrsg.) (2021e): Respekt und Perspektive! Das städtebauliche Erbe Freising und seine Zukunft. Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Freising. Altstadt und Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jh. Teil 2.

Stadt Freising (Hrsg.) (2021f): Stadtporträt. Geschichte der Stadt Freising. <https://www.freising.de/stadtportraet/geschichte-der-stadt-freising> (09.12.2021).

Stadt Freising (Hrsg.) (2021g): Treffpunkt Ehrenamt. <https://www.freising.de/leben-wohnen/treffpunkt-ehrenamt> (19.02.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2021h): Weihenstephan. <https://www.freising.de/wirtschaft/weihenstephan> (09.05.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2022a): Agenda21. <https://www.freising.de/leben-wohnen/agenda-21> (16.04.2022).

Stadt Freising (Hrsg.) (2022b): Aktuelle Infos. <https://innenstadt.freising.de/aktuelle-infos#c20292> (07.08.2022).

Stadtkämmerei Freising (Hrsg.) (2020c): Ein Streifzug durch das Rechnungsjahr 2020 der Stadt Freising. Einnahmen und Ausgaben.

Stadtverwaltung Ahlen (2011): Einweisung in die Kunst des Boulderns. <https://www.ahlen.de/start/themen/bildung-kultur/nachricht/information/nachricht/aus-ahlen/einweisung-in-die-kunst-des-boulderns/> (16.11.2022).

Stadtverwaltung Griesheim (Hrsg.) (2009): Die Beispielbare Stadt. <https://www.griesheim.de/bildung-kultur/bspielbare-stadt/> (16.11.2022).

Steinbacher-Consult (Hrsg.) (2016): Stadt Freising – Auf dem Weg zu neuem Glanz. <https://www.steinbacher-consult.com/project/stadt-freising-auf-dem-weg-zu-neuem-glanz/> (27.09.2022).

Stockmann, R. (2007): Handbuch zur Evaluation. Eine praktische Handlungsanleitung. Münster: Sozialwissenschaftliche Evaluationsforschung.

Stufflebeam, D. und Shinkfield, A. (2007): Evaluation theory, models, and applications. San Francisco: Wiley.

SZ (Hrsg.) (2016): Freising. Afd gründet Kreisverband. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/freising/freising-afd-gruendet-kreisverband-1.2874650> (26.10.2022).

SZ (Hrsg.) (2017): Freisinger Domberg: Petition zum Erhalt des Oktagons gescheitert. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/erding/freisinger-domberg-petition-zum-erhalt-des-oktagons-gescheitert-1.3714732> (06.11.2022).

SZ (Hrsg.) (2022): Freising: Stadt bessert bei taktilem Leitsystem nach. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/freising/freising-taktiler-leitsystem-blinde-sehbehinderte-1.5634396?reduced=true> (06.11.2022).

The Agility Effect (Hrsg.) (2019): 10 Ideen zur Umnutzung von Parkhäusern in der Stadt. <https://www.theagilityeffect.com/de/article/10-ideen-zur-umnutzung-von-parkhaeusern-in-der-stadt/> (16.11.2022)

Umweltbundesamt (Hrsg.) (2022): Hitze in der Innenstadt: mehr Bäume und Schatten nötig. Messner: „Wir sind dem Hitzeinseleffekt in den Städten nicht schutzlos ausgeliefert“. In: Umwelt-

bundesamt Nr.32 (28.06.2022). <https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/hitze-in-der-innenstadt-mehr-baeume-schatten-noetig> (13.08.2022).

USP Projekte GmbH (Hrsg.) (2022): Profil. <https://www.usp-projekte.de/profil/> (10.09.2022).

Verkehrskonzept Raum München-Nord (2020): Interkommunales Verkehrskonzept Raum München Nord. <https://www.landkreis-muenchen.de/themen/mobilitaet/interkommunales-verkehrskonzept-raum-muenchen-nord/> (06.02.2022). 7ff.

Weith, T. (2018): : Evaluation, In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover. ,<http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-5599559> (05.11.2021). 623-638.

II.1.II Rechtsquellenverzeichnis

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BayHO

Bayerische Haushaltsordnung in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 630-1-F) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 9. April 2021 (GVBl. S. 150) geändert worden ist

FNP Freising

Informeller Flächennutzungsplan, Planstand Juni 2020 auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Freising vom 15.09.1998 in der Fassung vom 01. Juni 2005, digital eingesehen am 19.04.2022: <https://www.freising.de/leben-wohnen/bauen/bauleitplanung#c2275>

GG

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 u. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048) geändert worden ist

Eschenbacher, T. (2021)

Satzung der Stadt Freising über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“ vom 11.11.2021 (Ausfertigungsdatum)

StBauFR

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 12. November 2019 (Az. 36-4607.1-3-3) geändert worden ist

VV-BayHO

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen über die Verwaltungsvorschriften zur Bayerischen Haushaltsordnung (VV-BayHO) vom 5. Juli 1973 (FMBl. S. 259), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 1. März 2021 (BayMBl. Nr. 179, Nr. 250) geändert worden ist; Anlage 3 zu Art. 44 BayHO (ANBest-K)(VV Nr. 5.1 zu Art. 44 BayHO)

VV Städtebauförderung 2019

über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2021) vom 10.12.2018/ 30.04.2019

VV Städtebauförderung 2021

über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2021) vom 18.12.2020 / 29.03.2021

Abb. 1: Aufbau der Diplomarbeit (Eigene Darstellung)	6
Abb. 2: Übersichtskarte Landkreis Freising, Kommunen des Landkreises und angrenzenden Landkreise (geändert nach Hagar66 2012)	31
Abb. 3: Stadtgebiet Freising mit Stadtteilen (geändert nach OSM contributors 2014)	32
Abb. 4: Flächenanteile der Nutzungen des Stadtgebiets Freising (Eigene Darstellung nach BLfStat 2021: 13)	33
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Freising von 1840 bis 2019 (Quelle: BLfStat2021: 6)	34
Abb. 6: Bevölkerungsverteilung Freising (Eigene Darstellung nach BLfStat 2021: 6)	34
Abb. 7: Teil des Campus der Technischen Universität München vor dem Weihenstephaner Berg (Eigene Aufnahme, 13.02.2022)	36
Abb. 8: Aktuelles Stadtwappen Freising (Quelle: Stadt Freising 2020b)	36
Abb. 9: Von verschiedenen Standorten Freisings bieten sich Sichtachsen auf den Domberg (Eigene Aufnahme, 13.02.2022)	37
Abb. 10: Bioklimatische Belastung der Siedlungsflächen und des öffentlichen Raumes in Frei- sing tagsüber (Quelle: Stadt Freising 2021a)	41
Abb. 11: Ergebnis der Starkregenanalyse des Siedlungsbereichs in Senken der Stadt Freising (Quelle: Stadt Freising 2021a)	42
Abb. 12: Ziele des STEP 2030 hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbilds (Quelle: Stadt Frei- sing 2015a: 23)	44
Abb. 13: Ausschnitt des FNP Freisings (geändert nach Stadt Freising 2022) (vollständige Legende s. Anhang)	48
Abb. 14: BBP und Sanierungsgebiete im Bereich der Altstadt Freisings (Landratsamt Freising 2022)	49
Abb. 15: Zusammenfassung der übergeordneten Leitlinien zur Innenstadtentwicklung Frei- sings (Eigene Darstellung, vgl. Stadt Freising 2011a: 15-19)	50
Abb. 16: Zusammenfassung der spezifischen Leitlinien zur Innenstadtentwicklung Freisings (Eigene Darstellung, vgl. Stadt Freising 2011a: 15-19)	51
Abb. 17: Städtebaulicher Rahmenplan inklusive der 23 Maßnahmenvorschläge (Quelle: Stadt Freising 2011a: 79)	52
Abb. 18: Untersuchungsgebiet innerhalb des Stadtgebiets Freising (Eigene Darstellung)	57
Abb. 19: Gebäude und Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)	58
Abb. 20: Bodendenkmal, Ensemble und Baudenkmäler Freising (Eigene Darstellung nach BLfD 2022)	60
Abb. 21: Bebauung der ehem. Stadtbefestigung am M. Graben (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	61
Abb. 22: Dachlandschaft mit St. Georgkirche (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	61
Abb. 23: Schmale Gasse auf St. Georgkirche zulaufend (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	61
Abb. 24: Ehem. Hofkastenamt (l.) und Domherrenhaus (r.) (Eigene Aufnahme, 13.02.2022) ..	61
Abb. 25: Baudenkmal Bayerischer Hof (Eigene Aufnahme, 09.03.2022)	61

Abb. 26: Baudenkmal Standesamt Freising (Eigene Aufnahme, 10.03.2022).....	61
Abb. 27: Zentraler Marienplatz (Eigene Aufnahme, 13.02.2022)	62
Abb. 28: Innenhof Domberg mit Dom (r.) und Residenz (l.) (Eigene Aufnahme, 13.02.2022) ..	62
Abb. 29: Öffentlicher Raum der Fischergasse (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	62
Abb. 30: Versiegelte Hofbereiche mit Parkflächen (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	62
Abb. 31: Freiraumstruktur (Eigene Darstellung)	63
Abb. 32: Begrünter Nordhang des Dombergs (Eigene Aufnahme, 17.08.2022).....	64
Abb. 33: Friedhof als historische Grünfläche (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	64
Abb. 34: Park entlang der Moosacharme (Eigene Aufnahme, 09.03.2022)	64
Abb. 35: Amtsgerichtsgarten mit Sichtachse St. Georgkirchturm (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	64
Abb. 36: Rahmenterminplan der baulichen Maßnahmen der Innenstadt-Neugestaltung (Quelle: Stadt Freising 2022b)	71
Abb. 37: Umsetzungsprozess und Meilensteine der ISEK Maßnahmen (Eigene Darstellung) ...	72
Abb. 38: Finanzhilfen des Bundes aus den Städtebauförderungsprogrammen für die Stadt Frei- sing (Eigene Darstellung).....	75
Abb. 39: Investitionen der Stadt Freising in Bauordnungsmaßnahmen zwischen 2010 und 2021 in tsd (vgl. Stadt Freising 2020: 7)	76
Abb. 40: Zusammensetzung des aktuellen Stadtrats von 2020- 2026 (Quelle: Stadt Freising 2020c).....	83
Abb. 41: Akteur:innen der ISEK Planung inklusive Interaktionen (Eigene Darstellung)	85
Abb. 42: Akteur:innen der ISEK Lenkungsgruppe inklusive Interaktionen (Eigene Darstellung)	89
Abb. 43: Akteur:innen der Planendengruppe Innenstadtumbau inklusive Interaktionen (Eigene Darstellung)	90
Abb. 44: Akteur:innen des Innenstadtbeirats inklusive Interaktionen (Eigene Darstellung)	92
Abb. 45: Meinungsführung gegen die Umgestaltung der Oberen Hauptstraße (USP Projekte, 19.05.2011)	96
Abb. 46: Unrechtmäßig abgestellte Fahrzeuge innerhalb der Begegnungszone der Unteren Hauptstraße (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	97
Abb. 47: Beengte Verhältnisse für die Freischankflächen, Gehbereiche und Radabstellflächen im Bereich der Baumaßnahmen Obere Hauptstraße (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	100
Abb. 48: Zusammenfassende Darstellung der am Prozess der Innenstadt-Neugestaltung be- teiligten Akteur:innen und ihrer Interaktionen (Eigene Darstellung).....	101
Abb. 49: Sanierung des Rathaus (l.) und der St. Georgkiche (r.) (Eigene Aufnahme, 13.02.2022)	104
Abb. 50: Sanierung der Barockdecke des Asamsaals (Eigene Aufnahme, 31.05.2022).....	104
Abb. 51: Nutzung der Erdgeschoss 2011 (Quelle: Stadt Freising 2011b: 28).....	108

Abb. 52: Nutzung der Erdgeschosse 2022 inklusive Leerstände (Eigene Darstellung)	109
Abb. 53: Nutzung der Obergeschosse 2011 (Quelle: Stadt Freising 2011b: 30).....	110
Abb. 54: Nutzung der Obergeschosse 2022 (Eigene Darstellung)	111
Abb. 55: Leerstände 2011 (Quelle: Stadt Freising 2011b: 32).....	112
Abb. 56: Abschnitt Obere Hauptstraße 2011 vor der Umgestaltung (USP Projekte , 18.07.2011)	114
Abb. 57: Abschnitt Obere Hauptstraße 2022 mit in Bau befindlicher Moosachöffnung (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	114
Abb. 58: Erfolgreiche Fassadenbegrünung in der U. Hauptstraße (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	114
Abb. 59: Ungenutzte Pflanzfläche in der U. Hauptstraße (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	114
Abb. 60: Abschnitt Obere Hauptstraße 2011 (USP Projekte, 18.07.2011).....	118
Abb. 61: Abschnitt Obere Hauptstraße 2022 (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	118
Abb. 62: Abschnitt Obere Hauptstraße 2011 vor der Umgestaltung (USP Projekte, 18.07.2011)	118
Abb. 63: Abschnitt Obere Hauptstraße 2022 während der Umgestaltung (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	118
Abb. 64: Verkehrliche Infrastruktur 2011 (Quelle: Stadt Freising 2011b: 50).....	120
Abb. 65: Verkehrliche Infrastruktur 2022 (Eigene Darstellung).....	121
Abb. 66: Kategorien öffentlicher Räume (Eigene Darstellung nach Stadtentwicklung Wien 2018:13)	125
Abb. 67: Aufteilung der zwölf Qualitätskriterien auf die Anforderungen Schutz, Komfort und Beglückendes an den öffentlichen Raum (Eigene Darstellung)	127
Abb. 68: Auswertung von selbstständig laufenden 0- 6 jährigen Kindern im australischen Ver- kehr nach Straßentyp als Indikator für Angst und Besorgnis vor dem Verkehr (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl 2011: 102)	128
Abb. 69: Begegnungszone der Mariahilfer Straße in Wien (Aufnahme Feith, 27.08.2022)	129
Abb. 70: Anzahl der Menschen auf dem Times Square in New York vor und nach [sic!] der Schließung für den Autoverkehr (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl 1968: 88).....	130
Abb. 71: New Yorker „stoops“ als gut gestaltete Übergangszonen einer Wohngegend mit Trep- pen in Brooklyn (Quelle: Gehl 2015b: 108)	131
Abb. 72: Oben: Funktionale, niedrige und aufgelockerte Bebauung in Gudhjem, Dänemark; Unten: Hohe, freistehende Wohnblöcke verstärken Wind und Kälte in Landskrona, Schweden (Quelle: Gehl 2015b: 111)	132
Abb. 73: Entwurfspläne zur Umsetzung des Prinzips der Schwammstadt durch bepflanzte Ver- sickerungsgräben am Seebogen in Aspern (Quelle: 3zu Landschaftsarchitektur 2022)	133
Abb. 74: Zusammenfassung der Rahmenbedingungen und Elemente mit Einfluss auf die Quali- tätskriterien des Schutzes (Eigene Darstellung)	134

Abb. 75: Vergleich der Häufigkeit des Stehenbleibens oder Kopf Wendens vor offenen (A) und verschlossenen (E) Fassaden (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl, Reigstad und Kaefer 2004: 104).....	135
Abb. 76: Barrierefreiheit und attraktive Straßenraumgestaltung in einem Ausgehviertel in Belfast, Nordirland (Aufnahme Naroska, 08.08.2022)	135
Abb. 77: Steigung der Aufenthalte im Stadtzentrum von Kopenhagen im Verlauf mehrerer Jahre im Zusammenhang zur Flächenzunahme autofreier Bereiche (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl et al. 2006: 129).....	136
Abb. 78: Präferenz von direkten Wegen, verdeutlicht am Bewegungsmuster von Fußgänger:innen auf dem Blagards Platz, Kopenhagen 1968 (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl 1968: 88)	137
Abb. 79: Fußgängerüberführungen mit großer Barrierewirkung in Sendai, Japan (Quelle: Gehl 2015b: 155)	138
Abb. 80: Der Randeffect, verdeutlicht an einer Verortung der Verweilstandorte von Menschen auf der Piazza del Popolo, Rom, Italien 1965 (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl und Gehl 1965: 85)	139
Abb. 81: Der Klaviereffect. Poller aus Stein, die als Stütze zum Anlehnen auf der Piazza del Campo in Siena, Italien genutzt werden (Quelle: Gehl 2015b: 162).....	140
Abb. 82: Gleichmäßig verteilte Bänke, Bäume und Mülleimer verhindern eine angenehme Atmosphäre zum Sitzen, Cordoba, Spanien (Quelle: Gehl 2015b: 163)	141
Abb. 83: Die Höhengliederung der Piazza del Campo ermöglicht einen Überblick der angrenzenden Sehenswürdigkeiten (Quelle: Square Publishing 2022).....	142
Abb. 84: Praxistest von Entfernung, menschlichen Sinnen und Maßstab zwischen verschiedenen Gebäudeetagen und der Erdgeschosebene (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl 2010: 109).....	143
Abb. 85: Der Weihnachtsmarkt vor dem Rathaus in Wien als flexibles Element und einladende Aktivität im Freien (Eigene Aufnahme, 17.11.2021)	145
Abb. 86: Zusammenfassung der Rahmenbedingungen und Elemente mit Einfluss auf die Qualitätskriterien des Komforts (Eigene Darstellung).....	146
Abb. 87: Zusammenhang zwischen der Zunahme der Temperatur und dem Strom an Fußgänger:innen sowie der Anzahl an Menschen am Strøget, Kopenhagen (Quelle: Gehl 2016 nach Gehl 1968:86).....	148
Abb. 88: „radiant lines“ von Asif Khan auf dem Federation Square in Melbourne, Australien als Beispiel eines positiven Sinneseindrucks (Rodriguez 2014).....	149
Abb. 89: Zusammenfassung der Rahmenbedingungen und Elemente mit Einfluss auf die Qualitätskriterien des Beglückenden (Eigene Darstellung).....	150
Abb. 90: Checkliste und Zusammenfassung der Qualitätskriterien öffentlicher Räume (Eigene Darstellung nach Gehl 2015b nach Gehl Architects 2009: 275)	151
Abb. 91: Übersichtslage der Straßenabschnitte innerhalb des Untersuchungsgebiets	152

Abb. 92: Verlauf der bewerteten Straßenräume (Eigene Darstellungen)	152
Abb. 93: Eingang in die Heiliggeistgasse von Süd-Osten (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	153
Abb. 94: Elemente, Straßenraumsituationen und deren Verortung innerhalb der Heiliggeistgasse (Eigene Darstellung und Aufnahmen, 17.08.2022)	154
Abb. 95: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Schutz betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude am südlichen Platz vor dem Dombergaufgang (Eigene Darstellung)	156
Abb. 96: Überquerung der Herrenmoosach mit Geländer zum Stützen und Steinbänken (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	157
Abb. 97: Nächtliche Stimmung und Beleuchtung am südlichen Gassenende (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	158
Abb. 98: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Komfort betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Heiliggeistgasse und des gleichnamigen Spitals (Eigene Darstellung).....	159
Abb. 99: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien das Beglückende betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Heiliggeistgasse und des gleichnamigen Spitals (Eigene Darstellung).....	161
Abb. 100: Verortung und zusammenfassende Bewertung der relevanten Elemente der Heiliggeistgasse für die Qualität des öffentlichen Raumes (Eigene Darstellung).....	162
Abb. 101: Aussicht von der erhöhten Platzsituation nach Süden in die Heiliggeistgasse (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	163
Abb. 102: Elemente, Straßenraumsituationen und deren Verortung innerhalb der General-von-Nagel-Straße (Eigene Darstellung und Aufnahmen, 17.08.2022)	164
Abb. 103: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Schutz betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude am südlichen Ende der General-von-Nagel-Straße (Eigene Darstellung)	165
Abb. 104: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Komfort betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude am südlichen Platz der General-von-Nagel-Straße (Eigene Darstellung)	168
Abb. 105: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien das Beglückende betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude am nördlichen Platz vor dem Altstadteingang (Eigene Darstellung)	169
Abb. 106: Verortung und zusammenfassende Bewertung der relevanten Elemente der General-von-Nagel-Straße für die Qualität des öffentlichen Raumes (Eigene Darstellung)..	170
Abb. 107: Eingang in die Weizengasse aus der Unteren Hauptstraße (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	171
Abb. 108: Elemente, Straßenraumsituationen und deren Verortung innerhalb der Weizengasse (Eigene Darstellung und Aufnahmen, 17.08.2022)	172
Abb. 109: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Schutz betreffend und räum-	

liche Anordnung der Gebäude entlang der Weizengasse (Eigene Darstellung)	174
Abb. 110: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Komfort betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Weizengasse (Eigene Darstellung)	176
Abb. 111: Lichtinstallation in Betrieb am ehemaligen Stadttor am nördlichen Ende der Weizengasse (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	177
Abb. 112: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien Beglückendes betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude am nördlichen Eingang der Weizengasse (Eigene Darstellung)	178
Abb. 113: Verortung und zusammenfassende Bewertung der relevanten Elemente der Weizengasse für die Qualität des öffentlichen Raumes (Eigene Darstellung).....	179
Abb. 114: Beginn des neugestalteten Straßenabschnitts der Unteren Hauptstraße inklusive Beschilderung als Begegnungszone (Eigene Aufnahme, 17.08.2022)	180
Abb. 115: Elemente, Straßenraumsituationen und deren Verortung innerhalb der Unteren Hauptstraße (Eigene Darstellung und Aufnahmen, 13.02., 09.03., 31.05., 17.08.2022)	181
Abb. 116: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien den Schutz betreffend und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Unteren Hauptstraße (Eigene Darstellung).....	184
Abb. 117: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien des Komforts und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Unteren Hauptstraße (Eigene Darstellung).....	187
Abb. 118: Anwendung der Merkmale der Qualitätskriterien des Beglückenden und räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Unteren Hauptstraße (Eigene Darstellung)	188
Abb. 119: Verortung und zusammenfassende Bewertung der relevanten Elemente der Unteren Hauptstraße für die Qualität des öffentlichen Raumes (Eigene Darstellung).....	189
Abb. 120: Querschnitt einer Gestaltungsmöglichkeit eines Bachs mit beidseitig angrenzenden Grünflächen (Quelle: LfULG Sachsen 2020: 51)	200
Abb. 121: Querschnitt einer Gestaltungsmöglichkeit eines Bachs mit beidseitiger Begrenzung (Quelle: LfULG Sachsen 2020: 39).....	200
Abb. 122: Visualisierung der Maßnahmenvorschläge in der Weizengasse (Eigene Darstellung)	203
Abb. 123: Visualisierung der Maßnahmenvorschläge in der Unteren Hauptstraße (Eigene Darstellung)	205
Abb. 124: Visualisierung der Maßnahmenvorschläge am Platz Heiliggeistgasse / Untere Domberggasse (Eigene Darstellung).....	209
Abb. 125: Verortung der Maßnahmenvorschläge innerhalb der bewerteten Straßenabschnitte (Eigene Darstellung)	210

Tab. 1: Förderfähigkeit städtebaulicher Maßnahmen (Eigene Darstellung nach Art. 4 VV Städtebauförderung 2021).....	11
Tab. 2: Zweck der rechtlichen Grundlagen der Städtebauförderung (Eigene Darstellung)	15
Tab. 3: Evaluationsmodule und verantwortliche Stellen von Städtebauförderungsprogrammen (Quelle: BMUB 2015b nach BMVBS 2012: 11)	18
Tab. 4: Bausteine eines ISEK und Umsetzungsbeispiele (Quelle: BMUB 2015b nach Schulten Stadt- und Raumentwicklung: 14)	22
Tab. 5: Gültigkeitsbereiche der Gestaltungsvorgaben (vgl. Stadt Freising 2021b: 5).....	47
Tab. 6: Zusammenfassung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet II „Altstadt und Domberg“ (vgl. Eschenbacher 2021: 11ff.)	53
Tab. 7: Beteiligungsformate innerhalb der ISEK Erstellung 2009- 2011 (Eigene Darstellung) ...	95
Tab. 8: Quantitative Bewertung der Zielverfolgung hinsichtlich der Stadtgestalt und Gebäudesubstanz (Eigene Darstellung).....	105
Tab. 9: Quantitative Bewertung der Zielverfolgung hinsichtlich der Stadtgestalt und Gebäudenutzung (Eigene Darstellung).....	113
Tab. 10: Quantitative Bewertung der Zielverfolgung hinsichtlich der Freiraumgestaltung, Klimawandelanpassung und Gewässern (Eigene Darstellung).....	116
Tab. 11: Quantitative Bewertung der Zielverfolgung hinsichtlich des Verkehrs und der Mobilität (Eigene Darstellung).....	119
Tab. 12: Quantitative Bewertung der Zielverfolgung aller Sanierungsziele (Eigene Darstellung)	123
Tab. 13: Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse der vier Untersuchungsabschnitte (Eigene Darstellung)	190
Tab. 14: Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse zur Erreichung der Sanierungsziele bezüglich des Freiraums (Eigene Darstellung).....	191
Tab. 15: Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse zur Erreichung der indirekten Sanierungsziele bezüglich des öffentlichen Raumes (Eigene Darstellung)	193
Tab. 16: Veranschaulichung des Unterschiedes zwischen Leitlinie, (Sanierungs-)Ziel und Maßnahme (Eigene Darstellung).....	199

III. Anhang

III.I Interviewleitfaden

Akteur:innen und Beteiligung

Welche Aufgabe hatten Sie bei der Innenstadt Neugestaltung Freisings? Inwiefern waren/sind Sie in die Konzeption und Umsetzung eingebunden?

Worin liegen die Schwerpunkte der Aktiven City Freising e.V.? Haben sich diese Schwerpunkte im Laufe der Jahre verändert? Sehen Sie eine Veränderung der Schwerpunkte in den nächsten Jahren?

Wie würden Sie die Beteiligungskultur während der Konzepterstellung und der anschließenden Umsetzung beschreiben?

Was sind ihre Erkenntnisse aus der Beteiligungskultur? Was würden Sie genauso wiederholen, was würden Sie anders machen?

Wie sah die Zusammenarbeit zwischen der Diözese und der Stadt Freising aus?

Wie haben Sie einen gesellschaftlich inklusiven Beteiligungsprozess angestrebt? Wurden rückblickend bestimmte Bevölkerungsgruppen vernachlässigt?

Haben sich bei der Konzepterstellung oder auch im Laufe der Jahre Extrempositionen in der Bevölkerung oder auf privatwirtschaftlicher Ebene herausgebildet? Wie sind Sie damit umgegangen?

Wie wurde seitens der Zivilgesellschaft auf die Verkehrsberuhigung der Hauptstraße reagiert?

Konzeption

Was war der Auslöser/ Grund für die Erstellung des Integrierten Innenstadt Konzeptes?

Wie kam es zur Erkenntnis, dass die Innenstadtkonzeption den Bereich der Denkmalpflege nicht ausreichend betrachtet? Führte die Aufstellung des Plans zu Konflikten mit der Innenstadtkonzeption?

Inwiefern hat sich die Umstrukturierung der Städtebauförderungsprogramme (von „Leben findet Innenstadt - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“) in der Umsetzung und Organisation bemerkbar gemacht?

Warum ist die Gestaltungssatzung erst 2020 in Kraft getreten? Was waren die Gründe für die zeitliche Verzögerung nach dem Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege?

Am 11.11.2021 wurde das Sanierungsgebiet „II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“ neu aufgesetzt, was sind die Pläne für die Gebietserweiterungen? Inwiefern soll die Innenstadtkonzeption auf das erweiterte Gebiet angewendet werden?

Wurde jemals eine Fortschreibung oder Aktualisierung des Innenstadt Neugestaltungskonzepts Freisings in Betracht gezogen? Warum?

Sind Sie der Meinung das damals erstellte Leitbild ist noch aktuell? Welche Handlungsfelder oder auch konkrete Maßnahmen würden Sie in eine Fortschreibung des ISEKs aufnehmen?

Wirkung und Effekte

Verschiedene Gutachten (z. B. Lessat 1996, BMVBS 2011) ermittelten, dass jeder investierte Euro der Städtebauförderung acht Euro privatwirtschaftliche Investition verursacht. Konnten / Können Sie diese Multiplikatorwirkung auch in Freising feststellen?

Wie lassen sich solche privatwirtschaftlichen Investitionen anregen oder fördern?

Sehen Sie neben den baulichen Maßnahmen auch soziokulturelle oder gesellschaftliche Effekte der Innenstadtneugestaltung?

Was sind aus Ihrer Sicht die wesentlichen Erfolgsfaktoren der Innenstadt Neugestaltung Freisings auf inhaltlicher und konzeptioneller Ebene?

Was waren die größten Hindernisse bei der Umsetzung des Konzepts?

Was ist aus Ihrer Sicht der entscheidende Umstand gewesen für eine Umsetzung der Verkehrsberuhigung in der Innenstadt?

Was braucht es Ihrer Meinung nach für ein Umdenken diesbezüglich in den Gemeinden?

Wie würden Sie die Aufgabe des Innenstadtbeirats heute beschreiben? Wie hat sie sich im Laufe der Jahre verändert?

Inwiefern hat die Corona Pandemie Einfluss auf die Innenstadt Neugestaltung genommen? Im Hinblick auf die Umsetzung aber auch die Schwerpunktthemen?

III.II Legende FNP

Hinweis:

Diese Planfassung wurde auf der Grundlage der aktuellen digitalen Flurkarte (DFK) erstellt und teilweise aktualisiert. Die Planfassung dient zur Information und ersetzt nicht den seit 15.09.1998 rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Planstand: November 1997), der auch weiterhin im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann. Die Flächennutzungsplanänderungen 1., 2., 3., 4., 5., 7., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 17., 18., 23., 25., 26., 27., 29., 32., 34., 35. sowie Berichtigungen sind in dieser Planfassung dargestellt.

1. Darstellungen über die Art der Flächennutzung (§5 Abs. 1, BBauG.)

	Wohnbaufläche
	Wohnbaufläche mit dem Vorbehalt der Bebaubarkeit nach Erstellung der Erschließungsvoraussetzungen (z.B. Kläranlage)
	Besonderes Wohngebiet
	Gemischte Baufläche (Mischgebiet)
	Dorfgebiet
	Gewerbliche Baufläche
	Immissionschutzrechtlich nur eingeschränkt Nutzbar bzw. mit Schutzeinrichtungen zu versehende gewerbliche Baufläche
	Gewerbliche Baufläche mit dem Vorbehalt der Bebaubarkeit nach Erstellung der Erschließungsvoraussetzungen (z.B. Kläranlage)
	Sondergebiet Bau-/Garten- und Heimwerkermarkt
	Sondergebiet Hotel
	Sondergebiet Kiesverarbeitende Betriebe
	Sondergebiet Tankstelle
	Sondergebiet Versorgung / Entsorgung
	Sondergebiet Verbrauchermarkt / Einkaufszentrum
	Sondergebiet Forschung und Lehre
	Sondergebiet Forschung und Lehre mit dem Vorbehalt der Bebaubarkeit nach Erstellung der Erschließungsvoraussetzungen (z.B. Kläranlage)
	Sondergebiet Forschung und Lehre, Grün und Freiflächen
	Sondergebiet Forschung und Wissenschaft
	Sondergebiet Studentenwohnheim
	Sondergebiet Brauerei
	Sondergebiet Post / Fracht
	Sondergebiet Erholung
	Sondergebiet Biomasseverwertung
	Sondergebiet Logistik-Elektrogroßhandel
	Gemeinbedarfsfläche, hier: Öffentliche Verwaltung
	Schule
	Post
	Feuerwehr
	Kindergarten
	Sportliche Zwecke
	Kirchliche Zwecke
	Soziale Zwecke
	Gesundheitliche Zwecke
	Kulturelle Zwecke
	Hallenbad
	Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, hier: Elektrizität
	Gasversorgung
	Fernwärmeversorgung
	Wasserversorgung
	Abwasser / Kläranlage
	Abfall / Wertstoffe / Wertstoffhof
	Autobahnmeißelei
	Umspannstation / Trafó
	Private Grünfläche
	Stadträumlich (einschließlich Grünflächenverbund) bedeutsame Grün- bzw. Freifläche
	Öffentliche Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen, hier: Parkanlage
	Dauerkleingärten
	Sportplatz
	Spielplatz
	Bolzplatz
	Familienfreizeitplatz
	Badeplatz / Freibad
	Friedhof
	Landwirtschaftliche Flächen
	Waldflächen
	Auwald

2. Nachrichtliche Übernahmen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften bestehende oder geplante Nutzungsregelungen

	Regionaler Grünzug
	Schutzbereiche militärischer Einrichtungen (Kernzone)
	und deren Schutzbereichsradien in Metern
	Bauverbots-/Beschränkungszone nach § 9 Abs. 1/2 des Bundesfernstraßengesetzes
	110 KV-Erdkabel (Starkstrom)
	110 KV-Hochspannungsleitung
	20 KV-Erdkabel (Starkstrom)
	20 KV-Leitung (Starkstrom)
	Fernwärmeleitung
	Gesamtvorsorgungsleitung
	Richtfunkstrecke mit Schutzzone
	Wasserschutzgebiete Fassungsgebiete (Zone I)
	Wasserschutzgebiete Engere Schutzzone (Zone II)
	Trinkwasserschutzkonzept
	Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete Schleifer-/Galgenzack
	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Isar
	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Moosach
	Flughafen
	Lärmschutzbereiche für die Bauleitplanung Zone A > 72 db (A) Zone B 67-72 db (A) Zone C 62-67 db (A) Zone CI (innere Teilzone)
	FFH - Gebiet, Isarauen
	FFH - Gebiet, Freisinger Moos
	SPA - Gebiet, Freisinger Moos
	Europäisches Vogelschutzgebiet
	Naturschutzgebiet Vöttinger Kiesgrube
	Naturdenkmal Lohmühnbach
	Landschaftsbestandteil
	Landschaftsschutzgebiet (Umgrenzung) Landschaftsschutzgebiet Freisinger Moos
	Landschaftsschutzgebiet Isartal
	Landschaftsschutzgebiet Terfärer Hügelland
	Landschaftsschutzgebiet Ampertal
	Benwald
	Wiesenbrüttergebiet Art. 13d (BAYNATSCHG), hier: Ampertal
	Wiesenbrüttergebiet Pulling
	Schutzwürdige Biotope nach Bay. Biotopkartierung mit Nummern im weißen Hintergründ = 2001, im gelben Hintergründ = 1984
	Fläche nach Art. 13 d (BAYNATSCHG) Niedermoorkerngebiet
	Ausgleichsfläche (Pflege und Entwicklung), hier z.B. A1
	Trockenstandort / Magerstandort
	Feuchtgebiet
	Sonderfreifläche (SFF) Dammanlagen, Waldsaum, Gehölzsaum
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
	Früh- u. Kulturgeschichtliches Denkmal / Bodendenkmal (bei Bodeneingriffen ist eine Erlaubnis gemäß Artikel 7, Abs.1 Denkmalschutzgesetz notwendig)

	Nadelwald
	Laubwald
	Mischwald
	Gärtnerei
	Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Aufbau eines Landschaftsgürtels zur Stärkung des Biotopverbundes und zur Entwicklung des Landschaftsbildes
	Renaturierung der Bachläufe und Sicherung bzw. Neuaufbau von Ufervegetation
	Schutz- und Neuaufbau von Feldgehölzstreifen u. Gehölzgruppen
	Wasserfläche
	Offen zu haltende Gewässer
	Vorbereitungsfläche für Freizeiteinrichtungen
	Abgrabungen / Bodenschätze
	Bahnanlagen, hier: mit S-Bahn Haltestelle (Bahnhof)
	Autobahnen
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsflächen
	Sonstige Straßen (z.B. Erschließungsstraßen)
	Öffentliche Parkfläche / ruhender Verkehr
	Parkplatz / Parkhaus

	Baudenkmal, qualifiziert
	Ortsdurchfahrtsgrenzen
3. Hinweise	
	Stadtgrenze
	Sukzessionsfläche
	Fuss-/ Radwege, Bestand und geplant
	Festgestellte Altlasten
	Erosionsgefährdeter Hang
	Buslinien
	Bushaltestelle
	Bestehender Baum / Strauch
	Zu erhaltender Baum / Strauch
	Zu pflanzender Baum / Strauch
	Bestehende Hecken, Sträucher und Gehölze
	Zu erhaltende Hecken, Sträucher und Gehölze
	Zu pflanzende Hecken, Sträucher und Gehölze
	Gute Waldrandstruktur
	Vornehmlich Obstbaunutzung
	Temporärer Parkplatz auf landwirtschaftlicher Fläche
	Aussicht / Fernsicht
	Immissionsschutzmaßnahmen
	Fließgewässer der I., II. und III. Ordnung wie z.B. Isar (I. O.), Schleißenbach (II. O.) und Lohmühlbach (II. O.)
	Fließgewässer der I., II. und III. Ordnung verrohrt
	Wichtiger Zugang zur Naherholungslandschaft

III.III Aufnahmebogen Expert:innenbeurteilung

Twelve Quality Criteria

**Gehl
Institute**

- 1 Cover
- 2 Directions
- 3 Survey
- 4 Notes

ANLEITUNG

BESCHREIBUNG

Das Twelve Quality Criteria Arbeitsblatt ist in drei Hauptthemen gegliedert: Sicherheit, Komfort und Genuss bzw. Wohlgefallen.

Erstens: Ohne grundlegenden Schutz vor Autos, Lärm, Regen und Wind werden Menschen es im Allgemeinen vermeiden, Zeit in einem Ort zu verbringen. Der Schutz vor diesen Einflüssen ist entscheidend dafür, dass Räume regelmäßig genutzt wird.

Zweitens: Ohne Elemente, die das Gehen, Stehen, Sitzen, Schauen und Unterhalten bequem machen, wird ein Ort im Allgemeinen niemanden dazu einladen, dort Zeit zu verbringen. Möglichkeiten für Spiel und Bewegung können den Raum auch für Menschen jeden Alters einladender machen.

Drittens: Gute öffentliche Räume sorgen meist für positive ästhetische und sensorische Erfahrungen, nutzen die lokalen klimatischen Bedingungen (z.B. Schatten in wärmeren Städten) und bieten Elemente in menschlicher Größe, damit sich die Besucher nicht in ihrer Umgebung verloren fühlen.

ANLEITUNG

Wähle deinen Untersuchungsort aus: Dieses Tool funktioniert in einer Vielzahl von öffentlichen Raumtypen: Plätze, Parks, Plätze und Straßen. Du kannst nicht erwarten, dass überall in einer Stadt reges öffentliches Leben herrscht. Wähle also einen Ort, an dem du es für angemessen hältst, diese Bewertung durchzuführen. Wenn du dich für einen Ort entscheidest, betrachte ihn als ein Teil eines Netzwerks von öffentlichen Räumen. Räume mit

geringer Aktivität sind nicht unbedingt uninteressant, um sie mit diesem Instrument zu bewerten. Sei dir bewusst, dass die Aktivitäten in der Erdgeschosszone wichtig für einen gut funktionierenden öffentlichen Raum sein können.

Planen Sie Ihre Reise: Diese Untersuchung ist während einer aktiven Tageszeit mit gutem Wetter am effektivsten. Sie kann aber auch zu jeder beliebigen Tageszeit, an jedem Wochentag durchgeführt werden, da sie sich auf Elemente bezieht, die sich nicht sehr stark verändern.

Machen dich bereit: Bring ein Klemmbrett, Schreibutensilien und dem Wetter angepasste Kleidung mit.

Wenn du an deinen Untersuchungsort kommst: Nimm dir etwa fünf Minuten Zeit, um einfach nur zu beobachten. Diese Untersuchung ist zeitlich nicht fix definiert, aber es ist wichtig, dass du dir Zeit nimmst, um den Raum zu verstehen, bevor du mit der Untersuchung beginnst. Je nachdem, wo du dich befindest, könne sich das Ergebnis der Qualitätskriterien ändern. Am besten beginnst du die Untersuchung an der Stelle, wo sich die meisten Menschen aufhalten, und fügst der Analyse dann immer weitere Teilräume hinzu.

Wenn ihr in Gruppen arbeitet: Es ist wichtig, dass jeder die Untersuchung allein durchführt und ihr euch erst am Ende zu einem Gespräch trifft, bei dem ihr eure Ergebnisse vergleicht.

Die Teilnehmer_Innen bewerten den öffentlichen Raum und machen sich Notizen dazu, ob er den folgenden aufgelisteten Kriterien entspricht. Geben Sie eine Note für jedes Kriterium: ein fröhliches, neutrales oder trauriges Gesicht (d.h. ja, dazwischen oder nein).

ZWÖLF URBANE QUALITÄTSKRITERIEN

UNTERSUCHUNGS- GEBIET:



▪ JA



▪ DAZWISCHEN



= NEIN

Sicherheit

Sicherheit vor Verkehr und Unfällen.

Wie erleben Personen unterschiedlichen Alters oder mit unterschiedlichen Fähigkeiten Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum? Ist es sicher zu Fuß zu gehen oder mit dem Rad zu fahren ohne Angst vor einem Unfall haben zu müssen?

Sicherheit vor Gefahren durch andere.

- Wird der öffentliche Raum Tags und Nachts als sicher wahrgenommen?
- Haftet sich zu allen Tageszeiten Menschen an dem Ort auf und ist der Untersuchungsraum rund um die Uhr belebt, weil sich zum Beispiel Büros und Wohnungen im Gebiet befinden? Sorgt die Straßenbeleuchtung auch nachts für Sicherheit und trägt zu einer angenehmen Atmosphäre bei?

Schutz vor unangenehmen externen Einflüssen.

- Gibt es Geräusche, Staub, Gerüche oder andere Verschmutzungen?
- Funktioniert der öffentliche Raum auch bei starkem Wind? Werden Personen vor starker Sonne, Regen oder kleineren Überschwemmungen geschützt?

Bequemlichkeit

Mobilitätsangebot

Ist dieser Raum gut erreichbar? Gibt es physikalische Elemente, die die Mobilität für Fußgänger_innen, Rollstuhlfahrer_innen oder Personen mit Kinderwagen einschränken? Ist es offensichtlich, wie man sich durch den Raum bewegt, ohne unlogische Umweg machen zu müssen?

Möglichkeiten zum Stehen und Anlehnen.

- Verfügt der Platz über Einrichtungen, neben die man sich stellen oder sich an ihnen anlehnen kann? Beispielsweise eine Fassade, die dazu einlädt vor ihr Zeit zu verbringen, eine Bushaltestelle, eine Bank, ein Baum, ein kleiner Vorsprung oder eine Nische?

Sitzmöglichkeiten

- Gibt es gute primäre Sitzmöglichkeiten wie Bänke oder Stühle? Oder gibt es nur sekundäre Sitzgelegenheiten wie z.B. Treppen, Sitzmauern oder den Rand eines Brunnens? Gibt es angemessene nicht-kommerzielle Sitzmöglichkeiten, damit der Aufenthalt nicht daran gebunden ist Geld auszugeben?

Möglichkeiten zum Sehen.

Sind die Sitzmöglichkeiten so platziert, damit auf ihnen interessante Dinge beobachtet werden können?

Möglichkeiten zu Sprechen und zu Hören/Hören.

- Ist es möglich, hier ein Gespräch zu führen? Habt ihr hier die Möglichkeit, sich zusammensetzen und ein Gespräch zu führen?

Möglichkeiten für Spiel, Bewegung und Aktivitäten.

- Gibt es Möglichkeiten, zu mehreren Tages- und Jahreszeiten aktiv zu sein?

Genuss/Wohlfühlen

Maßstab

Entsprechen der öffentliche Raum und die Gebäude, die ihn umgeben einem menschlichen Maßstab? Wenn sich Personen an den Rändern des Raumes aufhalten, nehmen wir so noch als Menschen wahr oder verlieren sie sich in ihrer Umgebung?

Gelegenheiten angenehme klimatische Aspekte zu genießen.

- Werden lokale klimatische Aspekte wie Wind und Sonne berücksichtigt? Herreschen innerhalb der Jahreszeiten unterschiedliche Bedingungen, die den Aufenthalt im öffentlichen Raum beeinflussen? Wo sind Sitzplätze positioniert? Liegen sie vollständig im Schatten oder in der Sonne? Und wie sind sie im Verhältnis zum Wind orientiert bzw. platziert? Wie sind sie geschützt?

Ästhetische Qualitäten und positive Sinneserfahrungen.

- Ist der öffentliche Raum schön? Ist erkennbar, dass er gut und sorgsam designt wurde? Einerseits im Hinblick auf die Gestaltung der verwendeten Elemente und andererseits im Hinblick auf deren Beständigkeit und Langlebigkeit?