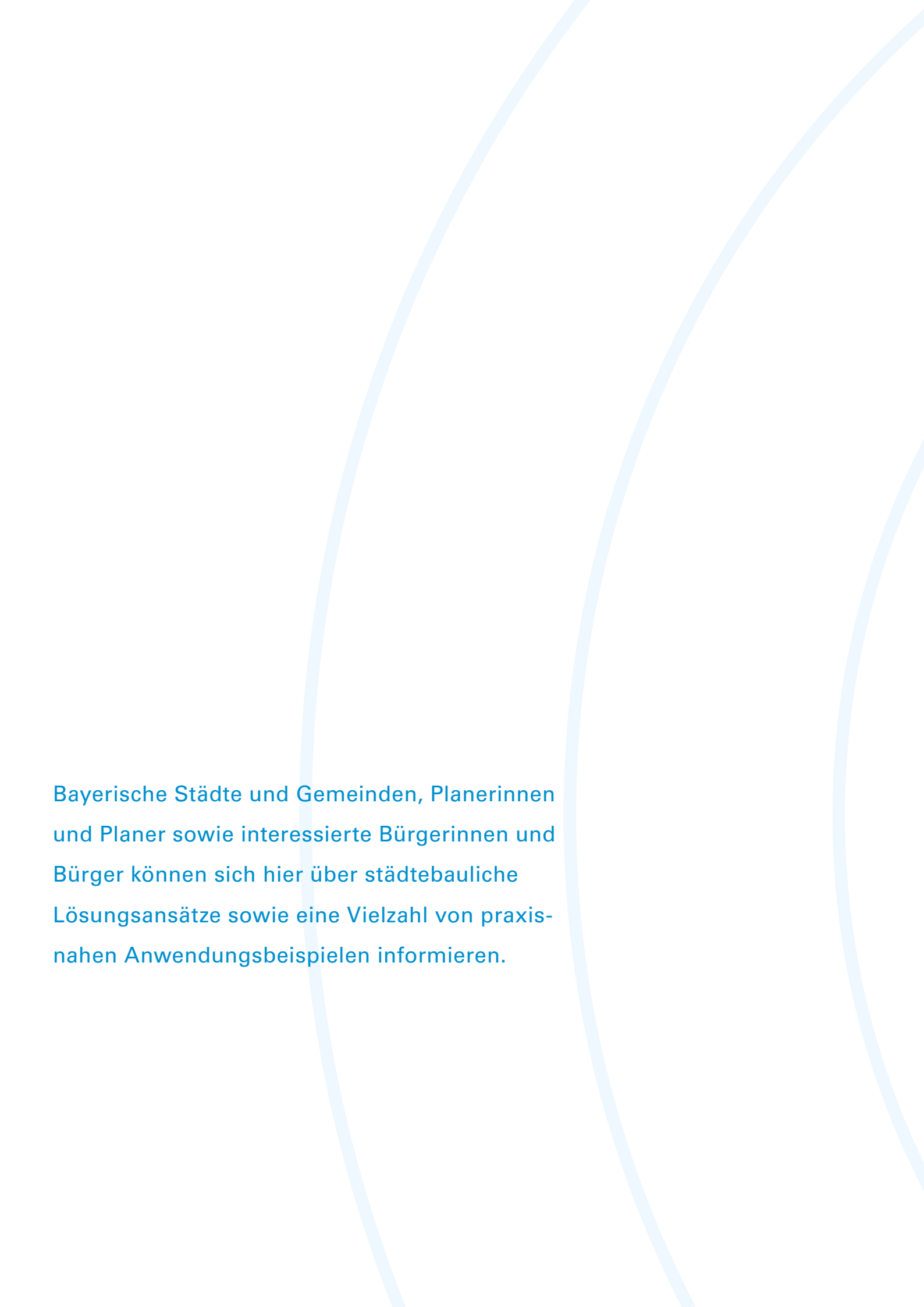




Zukunftsweisender Städtebau

Integriert, flexibel, bürgernah





Bayerische Städte und Gemeinden, Planerinnen und Planer sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger können sich hier über städtebauliche Lösungsansätze sowie eine Vielzahl von praxisnahen Anwendungsbeispielen informieren.



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir stehen vor großen Herausforderungen: Wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Wandel, demografische und klimatische Veränderungen und ihre Folgen, sowie die weitreichenden Entwicklungen im Bereich der Mobilität, Energie und Digitalisierung greifen in alle Lebensbereiche ein. Wir wollen die bayerischen Städte und Gemeinden bestmöglich unterstützen, diesen Wandel zu gestalten. Moderner Städtebau muss das alles mitdenken. Denn er ist das fachliche und räumliche Bindeglied zwischen der örtlichen und überörtlichen Planung und den vielfältigen Fachdisziplinen.

Die Corona-Krise zeigt uns, welche tiefen Einschnitte innerhalb kürzester Zeit auf uns zukommen können. Sie führt uns einmal mehr vor Augen, wie wichtig intakte Quartiere und Nachbarschaften mit attraktiven Grün- und Freiräumen sind, in denen man sich wohlfühlen kann, in denen man gegebenenfalls auch gerne viel Zeit verbringen kann. Im Idealfall bieten sie Raum für soziale Kontakte, Nahversorgung und Erholung. Auch die Fragen Leben im Alter und Barrierefreiheit spielen hier herein.

Die Lehre aus Corona ist im Bereich Städtebau ganz klar: Wir müssen robuste städtebauliche Strukturen weiter stärken. Denn das gewährleistet die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger und unterstützt eine offene, vielfältige Lebensweise und eine selbstbestimmte Teilhabe aller Personengruppen am öffentlichen Leben.

In den Kommunen braucht es da oft Mut. Mut, eine ganzheitliche kommunale Perspektive zu entwickeln. Mut, passgenaue Strategien zu entwickeln. Und Mut, auf neue Technologien zu setzen. Es kommt darauf an, die Akteure vor Ort einzubinden, Bürgerinnen und Bürger so früh wie möglich mit ins Boot zu holen und so Akzeptanz zu schaffen.

Dieses Arbeitsblatt richtet sich deswegen an Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Kommunalverwaltungen, Planerinnen und Planer sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger. Es enthält übertragbare städtebauliche Lösungsansätze, effektive Werkzeuge sowie eine Vielzahl von praxisnahen Anwendungsbeispielen. So sollen unsere Kommunen in Zukunft noch erfolgreicher individuelle Konzepte und passgenaue Lösungen vor Ort entwickeln können! Dabei wünsche ich Ihnen viel Erfolg!

Ihre

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, likely 'KS' for Kerstin Schreyer.

Kerstin Schreyer, MdL
Bayerische Staatsministerin für
Wohnen, Bau und Verkehr

Zukunftsweisender Städtebau

Integriert, flexibel, bürgernah

1.	Planungsgrundsätze	4
2.	Städtebauliche Schwerpunktthemen	8
2.1	Art und Umfang der Siedlungsentwicklung	10
2.2	Interkommunale Zusammenarbeit	13
2.3	Flächensparen	14
2.4	Umwelt- und Klimaschutz	16
2.5	Hochwasserschutz	18
2.6	Energie	19
2.7	Wohnen	20
2.8	Arbeiten	22
2.9	Mobilität	24
2.10	Orstkern, Nahversorgung	26
2.11	Öffentlicher Raum	27
2.12	Barrierefreiheit	28
2.13	Grün- und Naturräume, Biodiversität	29
2.14	Einfamilienhausgebiete	30
2.15	Baukultur, Identität	32
2.16	Digitalisierung	33
3.	Siedlungsstruktur in Bayern	34
3.1	Polyzentrale Siedlungsstruktur	35
3.2	Spezifische städtebauliche Herausforderungen nach Gemeindetyp	37
4.	Praxisbeispiele	44
	Buch am Erlbach – Demografiegerechte Ortsentwicklung	46
	Greifenberg – Neues Wohnen auf dem Land	52
	Steinwald-Allianz und Spiegelau / Frauenau – Digitales auf dem Land	54
	Langenfeld – Versorgung auf dem Land	56
	Wildpoldsried – Ortsentwicklung mit regenerativer Energie	58
	Weyarn – Mehrgenerationenwohnen am Klosteranger	60
	Heimenkirch, Wiesenfelden und Freyung – Flexibel, geteilt und elektrisch	64
	Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau, Schwarzenbach – Interkommunale Revitalisierung von Industriebrachen	66
	Freyung – Antrieb Ortsmitte	68
	Murnau, Bad Berneck, Dießen am Ammersee – Neues Arbeiten auf dem Land	74
	Miltenberg – Hochwasserschutz und städtebauliche Aufwertung	76
	Selb – Wohnungsneubau macht die Innenstadt attraktiv	78
	Schweinfurt – Vom Industrie- zum Kulturstandort	80
	Garmisch-Partenkirchen – Innerörtliche Quartiersentwicklung	86
	Coburg – Die digitalisierte Stadt	88
	Kempten – Klimaschutz gemeinsam gestalten	90
	Regensburg – Wachstum mit hoher städtebaulicher Qualität	92
	Würzburg (mit Umlandgemeinden) – Mobilität neu denken	96
	München – Urbane Mobilität und Logistik der Zukunft	98
	Nürnberg – Rundum-Erneuerung einer 1960er Jahre Wohnsiedlung	100
	Projekt- und Bildnachweis	104
	Arbeitsblätter und Materialien	107
	Impressum	108

Planungsgrundsätze

Fundament eines zukunfts- fähigen Städtebaus



Städtebau umfasst bei der Planung und Gestaltung von Städten und Gemeinden alle fachlichen und grundsätzlichen Angelegenheiten der Siedlungsentwicklung. Aufgrund der Vielzahl der dabei zu berücksichtigenden und sich teilweise widersprechenden Anforderungen kommt ihm eine zentrale und verbindende gesellschaftliche Bedeutung zu.

Wie kann robuster, zukunftsfähiger Städtebau geplant werden? Ist das überhaupt möglich? Wenn wir heute alle gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und technischen Veränderungen und Entwicklungen, deren Wechselwirkungen und Auswirkungen auf die gebaute Umwelt für eine längere Zeitperiode absehen könnten, wäre es einfach, berechenbare Modelle zu entwickeln, zu planen und baulich umzusetzen. Das ist unrealistisch. Es gibt kein allgemeingültiges Rezept, keine Betriebsanleitung, die unabhängig vom Ort Allgemeingültigkeit besitzt. Und die Städte und Gemeinden unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Struktur, ihren Rahmenbedingungen, ihrer jeweiligen Identität und Vielfalt.

Städtebauliche Projekte müssen passgenau auf die Bedürfnisse und Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde und ihrer Bewohner abgestimmt werden. Übergeordnete Themen wie Klimaanpassung, Demografischer Wandel, Flächeninanspruchnahme, Grünraum und Digitalisierung sind dabei ebenso wie die Themen Wohnen, Wirtschaft und Mobilität intensiv einzubeziehen. Diese Entwicklungsprozesse benötigen einen langen Atem und lassen sich zunehmend nicht mehr alleine in der einzelnen Stadt und Gemeinde bewältigen. Vor dem Hintergrund der Verzahnung städtischer und ländlicher Räume und der Entwicklung von Schrumpfs- und Wachstumsregionen braucht es eine starke interkommunale Zusammenarbeit.

Ziel muss es sein, robuste städtebauliche Strukturen und Rahmenbedingungen zu schaffen, die an neue Herausforderungen angepasst werden können und veränderte Nutzungen zulassen.

Den Rahmen durch einen Leitbildprozess definieren

In einem Leitbildprozess werden grundsätzliche Ziele formuliert, wie eine Gemeinde zukünftig gestaltet werden soll. Unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger entwickelte strategische Zielsetzungen können die Akzeptanz steigern und sicherstellen, dass das kommunale Handeln zielgerichtet und transparent bleibt. Von Bedeutung ist dabei eine vorausschauende, aktive und verstetigte Kommunikation mit den Akteuren vor Ort sowie eine gute Informationsbasis über aktuelle Marktbedingungen und Trends.

Zukunftsfähiger Städtebau braucht räumlich gestufte Konzepte

Aufbauend auf einem kommunalen Leitbild können mit städtebaulichen Entwicklungskonzepten langfristige, gesamtäumliche Ziele und daraus abgeleitet konkrete Umsetzungsstrategien erarbeitet und für teilräumliche Bereiche individuelle Lösungen entwickelt werden. Die Einbeziehung aller relevanten fachlichen Aspekte führt zu einer umfassenden Bearbeitung städtebaulicher Fragestellungen. Der integrative Ansatz, also die Einbeziehung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder, spielt dabei eine wesentliche Rolle. Wechselwirkungen von fachlichen und räumlichen Anforderungen sowie die Belange der Menschen vor Ort werden öffentlich gemacht und aufeinander abgestimmt. Für Teilräume dienen hierzu integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK).

Partizipation sichert die Akzeptanz vor Ort

Die Entwicklung einer Gemeinde hinsichtlich ihrer räumlich - sozialen Struktur erfordert Instrumente zur intensiven Einbindung der Bürgerinnen und Bürger. Aufbauend auf einer transparenten Informationspolitik profitiert die Entwicklung städtebaulicher Entwicklungskonzepte von einem breiten bürgerschaftlichen Engagement. Die Konzepte erfahren eine größere Akzeptanz und führen zu einer höheren Planungssicherheit.

Umsetzung durch passgenaue Instrumente

Die Steuerung städtebaulicher Prozesse gelingt dann besonders gut, wenn Umsetzungsstrategien und ein zielführender Instrumenteneinsatz mitgedacht werden. Diese können neben der Bauleitplanung mit ihren Umsetzungsinstrumenten auch kommunikative oder organisatorische Ansätze beinhalten. Die gesetzlichen Regelungen zur Bauleitplanung im Baugesetzbuch (BauGB) ermöglichen den Gemeinden vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zur passgenauen und zielführenden Umsetzung ihrer städtebaulichen Entwicklung. Möglichkeiten der Gestaltung ergeben sich bereits durch die verschiedenen Verfahren (herkömmliches, vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren) für die Bauleitplanung. Abhängig vom jeweiligen Verfahrenstyp sind mehr oder weniger verfahrensrechtliche Anforderungen zu beachten. Daneben können die Gemeinden durch Darstellungen im Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) oder Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 BauGB) ihre städtebaulichen Ziele umsetzen.

Aktive Flächen- und Bodenpolitik schafft langfristig Handlungsfähigkeit

Eine aktive Flächenpolitik stellt langfristig die Handlungsfähigkeit einer Kommune sicher. Das strategische Vorhalten wichtiger Schlüsselgrundstücke, beispielsweise über den Erwerb oder das Freihalten (auch durch Zwischennutzungen), ermöglicht es, unter Berücksichtigung der finanziellen Ausstattung einer Kommune, bedarfsgerecht zu steuern und trägt zur Erreichung insbesondere langfristiger kommunaler Entwicklungsziele wesentlich bei.

Nutzungsvielfalt und modulare Planung sichern Flexibilität bei veränderten Rahmenbedingungen

Nutzungsmischung und vielfältige Strukturen versetzen die Kommunen in die Lage, flexibel auf sich wandelnde Rahmenbedingungen zu reagieren. Ein vielfältiges Wohnraumangebot und vorausschauend geplante soziale Versorgungsinfrastrukturen gewährleisten eine höhere Resilienz gegenüber möglichen Nachfrageverschiebungen und neuen Bedarfen.

Hinsichtlich der sozialen oder technischen Infrastruktur können modulare Konzepte und die frühzeitige Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen eine spätere bauliche Anpassung kostengünstiger ermöglichen.

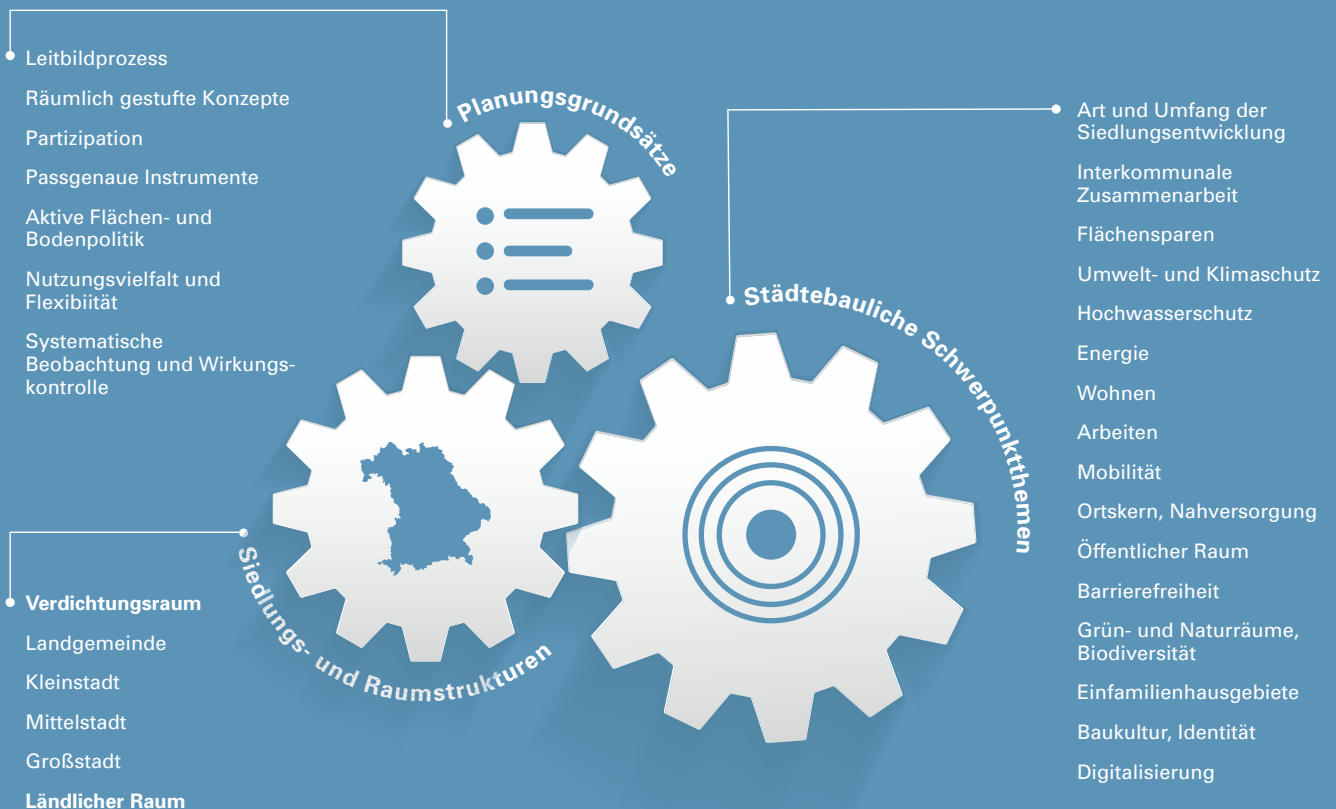
Systematische Beobachtung und Wirkungskontrolle sind wichtige Hilfsmittel langfristiger Steuerung

Die Festlegung messbarer Indikatoren sowie die digitale Erhebung von Daten, wie beispielsweise zum Pendleraufkommen oder zur Flächenversiegelung ermöglicht eine Überprüfung der Zielerreichung von städtebaulichen Vorhaben.

Die Nutzung digitaler Instrumente bei der Planung ermöglicht es, Fachplanungen besser aufeinander abzustimmen und transparente Entscheidungsstrukturen zu schaffen. Diese Erfahrungen können bei künftigen Projekten genutzt werden.

Nachfolgend werden die fach- und raumbezogenen Anforderungen beschrieben, die an eine städtebauliche Entwicklung gestellt werden. Aufbauend auf den genannten Planungsaspekten werden Handlungsfelder und Instrumente dargestellt. ■

Zusammenhänge einer städtebaulichen Planung



Das Schaubild stellt die Zusammenhänge einer städtebaulichen Planung von den grundsätzlichen Planungsaspekten (Kapitel 1) über die Schwerpunktthemen (Kapitel 2) und den siedlungsstrukturellen Aspekten (Kapitel 3) dar.

Städtebauliche Schwerpunktthemen

Handlungsfelder und Planungsinstrumente



Im folgenden Kapitel werden städtebauliche Schwerpunktthemen beschrieben und konkrete Instrumente aufgeführt. Die Darstellung ist nicht abschließend, sondern zeigt exemplarisch auf, wie Kommunen Herausforderungen begegnen können. Die Ausgangssituationen vor Ort in den Kommunen sind sehr unterschiedlich. Aus diesem Grund ist für jeden Einzelfall ein individuell angepasstes Instrument erforderlich. Für eine zukunftsfähige Entwicklung sollten diese räumlich gestuften Konzepte in einer Gesamtstrategie, beispielsweise innerhalb eines ISEKs, gebündelt und zusammengefasst werden. Bei konkreten Planungsaufgaben können sich die bayerischen Städte und Gemeinden an die Landratsämter und Regierungen wenden, die umfassend bei rechtlichen, fachlichen, organisatorischen und auch förderrechtlichen Fragen beraten.

Darüber hinaus geben die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, die im Zweijahresrhythmus vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) herausgegeben werden, wichtige Hinweise zu aktuellen rechtlichen und fachlichen Aspekten der Ortsentwicklung.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung stehen der Gemeinde eine Vielzahl von gesamt-räumlichen, teil-räumlichen, fachbezogenen oder interdisziplinären Planungs- und Umsetzungsinstrumenten zur Verfügung. Wesentlich ist dabei die Unterscheidung von informellen und formellen Instrumenten.

Informelle Instrumente

Über informelle Instrumente lassen sich ohne langwierige Prozesse Ziele für die Ortsentwicklung formulieren und städtebauliche Konzepte entwickeln. Rahmenbedingungen sowie Bedarfe können unter Einbeziehung der privaten wie öffentlichen Akteure überprüft und eine Umsetzung vorbereitet werden. Mit Beschluss des Gemeinderates sind diese nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Somit kann ihr Einfluss auf eine Umsetzung sichergestellt werden.

Formelle Instrumente

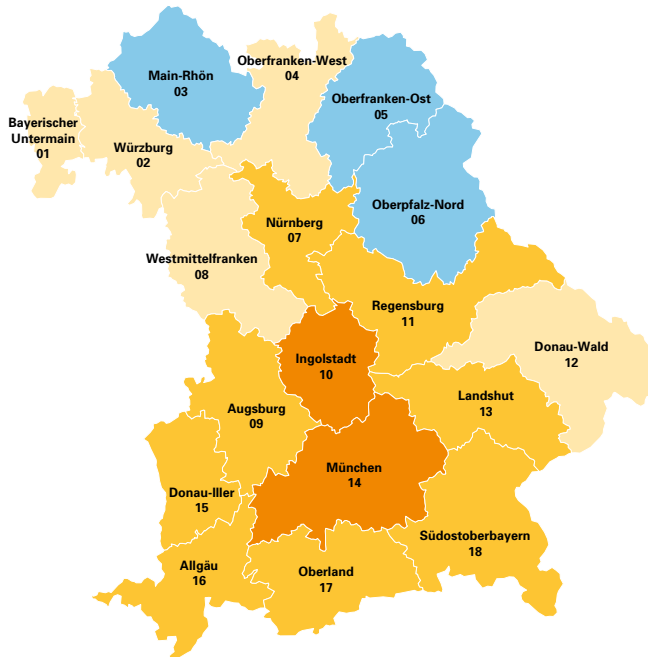
Zur Sicherung und Umsetzung von städtebaulichen Entwicklungszielen und einer geordneten Entwicklung kann die Gemeinde auf formelle Instrumente zurückgreifen. Maßgeblich dabei ist die gemeindliche Bauleitplanung, bei der sich die Gemeinde durch Beschluss zu ihren Entwicklungszielen bekennt und Baurecht schaffen kann. Daneben stehen weitere Instrumente, wie beispielsweise eine Sanierungssatzung oder ein Baulandkataster, die einer Gemeinde weitreichende Rechte zum Vollzug einräumen können, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu steuern.

Weitere Hinweise zu den Instrumenten und Materialien werden nachfolgend in den blau hervorgehobenen Instrumentenkästen aufgezeigt. Darüber hinaus veranschaulichen Praxisbeispiele deren Anwendung.

2.1 Art und Umfang der Siedlungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung in den Regionen Bayerns

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
www.statistik.bayern.de



Veränderung 2038 gegenüber 2018

in Prozent

unter - 7,5	0
-7,5 bis unter - 2,5	3
-2,5 bis unter 2,5	5
2,5 bis unter 7,5	8
7,5 oder mehr	2

Häufigkeit

Größte Abnahme: Oberfranken-Ost	- 7,1 %
Größte Zunahme: München	+ 9,2 %
Bayern:	+ 4,0 %

Städte und Gemeinden entscheiden in eigener Verantwortung, in welcher Art und in welchem Umfang sie sich städtebaulich entwickeln wollen. Dabei orientiert sich die Siedlungstätigkeit am Grundsatz der Erforderlichkeit, um die gewachsenen Strukturen zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Entscheidenden Einfluss wird in den nächsten Jahrzehnten der demografische Wandel haben. Auch Kommunen, die aktuell noch keinen Handlungsbedarf erkennen, werden mittelfristig davon betroffen sein. Die Aspekte der demografischen Entwicklung – z.B. Bevölkerungsrückgang, veränderte Altersstruktur, Zu- und Abwanderung oder Diversifizierung der Gesellschaft – betreffen dabei die gesamte Bandbreite der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, die auch Konsequenzen für die Siedlungsentwicklung haben. Sowohl Großstädte und Verdichtungsräume als auch dünn besiedelte, strukturschwache ländliche Gebiete sind in unterschiedlicher Form von den Auswirkungen betroffen.

Notwendig ist daher eine auf den Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde aufbauende, fachübergreifend angelegte, strategische Entwicklungsperspektive. Ziel sollte es sein, die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen und die langfristige Auslastung und Aufrechterhaltung wohnortnaher Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge zu sichern. Wesentliche Aspekte dabei sind die vorrangige Innenentwicklung, die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen sowie attraktiver, lebendiger Stadtteil- und Ortszentren als Identifikationspunkte, die Reduzierung von Flächenverbräuchen sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden technischen und sozialen Infrastruktur.

Eine solche Strategie ist auch angesichts der Herausforderungen des Klimawandels notwendig, da durch sie Verkehrsströme auf das notwendige Maß beschränkt werden und vorhandene Freiräume mit ihrer Bedeutung für das örtliche Mikroklima und die Biodiversität erhalten und gestärkt werden können.

INFORMELLE INSTRUMENTE

Kommunales Entwicklungskonzept

Mit einem Stadtentwicklungskonzept wird die Grundlage für die zukünftige Entwicklung für die gesamte Gemeinde geschaffen. Unter Einbindung der Öffentlichkeit werden Leitlinien und kommunalpolitische Zielsetzungen sowie daraus resultierende Aussagen zur Finanzierung und dem Zeitrahmen getroffen.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) eignen sich dazu, die Bürgerinnen und Bürger an der weiteren Entwicklung

der Gemeinde aktiv teilhaben zu lassen und darüber hinaus, Art und Umfang der künftigen Siedlungsentwicklung mit einem konkreten Gebietsbezug zu ermitteln. Der integrierte Ansatz ermöglicht es, auf komplexe Herausforderungen langfristig wirksame, lokal abgestimmte Lösungen zu erarbeiten. Auf diese Weise wird eine gute fachliche Basis für die formelle Bauleitplanung geschaffen.

Rahmenplanung

Städtebauliche Rahmenpläne betrachten sachliche Teilbereiche oder Teilräume detaillierter. Sie sind geeignet, ohne langwierige Prozesse städtebauliche Konzepte zu entwickeln und

Ziele zu formulieren. Rahmenbedingungen sowie Bedarfe können unter der Einbeziehung der privaten wie öffentlichen Akteuren überprüft und eine Umsetzung vorbereitet werden.

Städtebaulicher Entwurf

Mit einem städtebaulichen Entwurf werden Vorgaben planerisch überprüft und Vorschläge für konkrete räumliche Entwicklung erarbeitet. Mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs lassen sich dazu Handlungsspielräume aufzeigen und Planungsalternativen ermitteln.



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), Hebertshausen

Um eine Ortsentwicklung zu gewährleisten, die im Einklang mit der vorhandenen Infrastruktur und dem ländlichen Ortsbildcharakter steht, erarbeitete die Gemeinde Hebertshausen gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern ein ISEK mit besonderem Fokus auf die im Siedlungszusammenhang gelegenen Innenentwicklungspotenziale.

Im Rahmen des Prozesses erfolgte eine Bestandsaufnahme und Analyse der im Hauptort gelegenen Wohngebiete bezüglich der Flächenausnutzung und möglichen Aktivierungspotenziale. Damit konnte eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Aktivierung von Wohnraum im Bestand aufgezeigt und räumliche Ziele für die zukünftige gemeindliche Entwicklung formuliert werden. Innerhalb des Maßnahmenkatalogs wurden konkrete Umsetzungsmaßnahmen, wie beispielsweise ein interdisziplinärer Wettbewerb zur Entwicklung der im ISEK identifizierten Potenzialflächen, erarbeitet. Durch die intensive Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern konnte eine Akzeptanz für das Ergebnis und für das Ziel der fokussierten Innenentwicklung geschaffen werden.

Entwicklungskonzept

- | | | | | |
|--|---|---|--|--|
| Neuschaffung von Wohnraum | langfristige Entwicklung Mischnutzung | vielseitig nutzbarer Veranstaltungsraum Markthalle und Einzelhandel | Unterstützung und Ausbau gemeindliche, soziale und Bildungsstandorte | ortsbildprägendes Element |
| aktivierte Baulücken/Brachen | hochwertig gestalteter Straßenraum | neue Mischnutzungen zur Aktivierung des Ortszentrums | Weiterentwicklung des Themas Schulstandort | verkehrsberuhigender Ortseingang |
| aktivierte Umstrukturierungs- und Nachverdichtungspotenziale | Platz mit Aufenthaltsqualität | Konzentration EZH/DL/Gastro | neues Jugendzentrum | neu geordneter Knotenpunkt |
| langfristige Wohnbauflächenentwicklung | begründer und sanierter Straßenraum | medizinische Versorgung | Ringschluss Torstraße – Krautgartenstraße | geöffnete Brücke |
| Schaffung eines sozialgerechten Wohnraumangebotes | Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandorte | Ärztehause zu errichten | Fuß- und Radwegenetz | langfristig errichtete Umgehungsstraße |
| | | Neuschaffung von Einrichtungen für Kultur und Bildung | inkl. Lückenschlüsse | erweiterte P+R Anlage |

FORMELLE INSTRUMENTE

Bauleitplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist als formelles Instrument die rechtsverbindliche Grundlage zur Sicherung und Umsetzung von städtebaulichen Entwicklungszielen und einer geordneten Entwicklung.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde ihre mittelfristigen Entwicklungsziele für das gesamte Gemeindegebiet dar und überprüft sie mit den Anforderungen und Vorgaben der Raumplanung und den Entwicklungsbestrebungen der Nachbargemeinden. Als vorbe-

reitende Bauleitplanung bindet der Flächennutzungsplan die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger. Dem einzelnen Bürger gegenüber hat er aber grundsätzlich keine unmittelbare Rechtswirkung.

Bebauungsplan

Darauf aufbauend entwickelt die Gemeinde die verbindliche Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen. Diese enthalten alle rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Neben dem Regelverfahren bietet das BauGB Verfahrensalternativen: Mit dem Ziel, Maßnahmen der

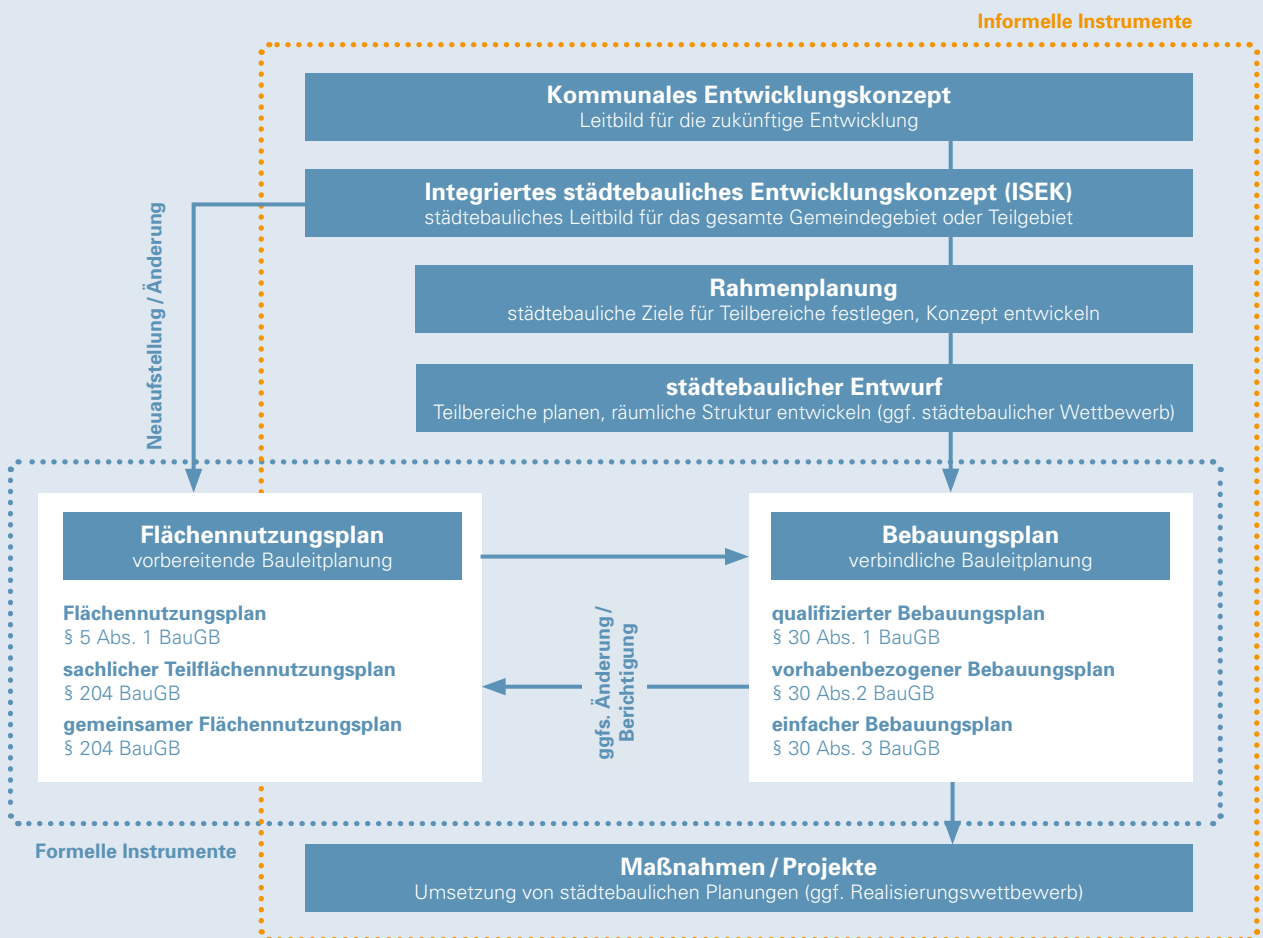
Innenentwicklung zu ermöglichen – z. B. die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung – können Bebauungspläne beispielsweise im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bei konkreten Einzelprojekten kann es sich anbieten, durch eine Einbindung eines Vorhabenträgers einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) zu entwickeln und damit weitere Zeit- und Kosteneinsparungen zu erzielen.

Neben diesen örtlichen Faktoren spielen auch überörtliche Gesichtspunkte, wie die Lage im Raum oder die zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde, bei einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine wichtige Rolle. Hierfür ist ein interkommunaler Ansatz unbedingt erforderlich.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung werden vielfältige Anforderungen an die Flächennutzung und Neuausweisung von Baugebieten gestellt. Für die kommunale Entwicklung ist es zunächst wichtig, eine nutzungsbezogene und realistische Bedarfsermittlung insbesondere auf der Datengrundlage zur Bevölkerungsentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) durchzuführen und zugleich Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur zu erfassen.

In einer Gegenüberstellung von Bedarfen und Potenzialen kann Art und Umfang der Siedlungsentwicklung, die Wiederverwendung vorhandener und die Inanspruchnahme neuer Flächen festgestellt werden. Ob sich die Flächenpotenziale zur Deckung eines Bedarfes eignen, hängt von den nutzungs-spezifischen Anforderungen, die u.a. durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder immissionsschutzrechtliche Regelungen formuliert werden, ab. Weitere Hinweise zur Ermittlung des Flächenbedarfes werden in den Kapiteln 2.3 Flächensparen, 2.7 Wohnen und 2.8 Arbeiten sowie in der Publikation „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ gegeben.

Mögliche Anwendung der informellen und formellen Instrumente zur Umsetzung und Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung



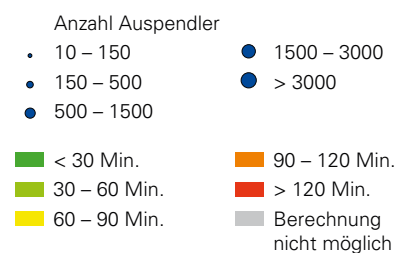
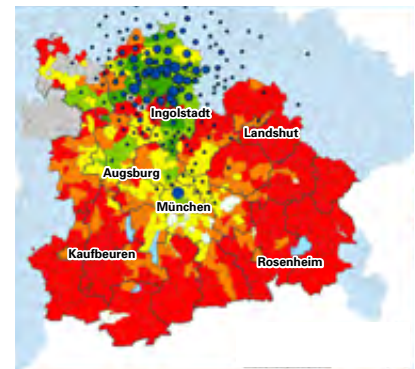
2.2 Interkommunale Zusammenarbeit

Bayern zeichnet sich durch eine Vielzahl von Gemeinden unterschiedlichster Flächengröße und Einwohnerzahl aus. Die Eigenständigkeit und Selbstverwaltung stärkt die örtliche Identität und die Bindung der Bürgerinnen und Bürger an ihre Gemeinde.

Der demografische Wandel, knappe finanzielle Ressourcen, technologische Entwicklung, wachsender Wettbewerb und gestiegene Erwartungen an Art und Qualität kommunaler Leistungen stellen immer größere Anforderungen an Kommunen. Zur Sicherung ihrer Leistungs- und Handlungsfähigkeit empfiehlt es sich zu prüfen, wo durch die gemeinsame, interkommunale Wahrnehmung von Aufgaben Synergieeffekte genutzt werden können. Bereits seit langer Zeit bewährt hat sich die Kooperation im Bereich der Daseinsvorsorge. Feuerwehren oder Ver- und Entsorgungsbetriebe sind beispielsweise gängige Praxis. Gerade kleinere oder finanzschwächere Kommunen können hier profitieren, ohne ihre Eigenständigkeit und Identität aufgeben oder schwächen zu müssen.

Große Bedeutung haben interkommunale Kooperationen aber auch im Bereich der städtebaulichen Planung. Gute Erfahrungen konnten dabei beispielsweise mit interkommunalen Gewerbegebieten gesammelt werden (siehe Kapitel 2.8 Arbeiten). Gerade im ländlichen Raum bieten diese die Möglichkeit, jeweilige Standortvorteile zu bündeln und gemeinsam ein größeres Gewicht im Wettbewerb – gerade auch mit den wirtschaftsstarke Regionen – zu erhalten.

In stark wachsenden Ballungsräumen wird die interkommunale Kooperation vor allem im Bereich der Wohnbauland- und Verkehrsentwicklung immer wichtiger. Aufgrund der engen Verflechtung untereinander ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in solchen Räumen dann erfolgreich, wenn die Planungen der einzelnen Kommunen bestmöglich aufeinander abgestimmt werden. So lösen Gewerbegebietsausweisungen in einer Gemeinde z. B. verstärkten Wohnraumbedarf auch über die eigenen Gemeindegrenzen hinaus aus. Die Ausweisung sowohl von Gewerbe- als auch von Wohngebieten wiederum wird Auswirkungen auf die übergemeindliche Verkehrsinfrastruktur haben.



Metropolregion München, Erreichbarkeitsatlas

Über einen regional entwickelten Erreichbarkeitsatlas lassen sich komplexe Auswirkungen von städtebaulichen Entwicklungen auf die Verflechtungsräume untersuchen. Hier dargestellt sind die Pendlerbeziehungen der Stadt Ingolstadt.

Interkommunales Entwicklungskonzept

Informelle Planungen wie städtebauliche Entwicklungskonzepte – ggf. zu besonderen Schwerpunkten wie der Einzelhandels- oder der Gewerbeentwicklung – können auch in interkommunaler bzw. regionaler Kooperation erstellt werden. Entwicklungen mit Auswirkungen über eine einzelne Gemeinde hinaus können auf diese Weise bereits in einem frühen Planungsstadium untereinander abgestimmt und koordiniert werden.

Gemeinsamer Flächennutzungsplan

Auf Ebene der formellen Bauleitplanung ermöglicht das Baugesetzbuch im § 204 den Kommunen, gemeinsame Flächennutzungspläne aufzustellen. Dies bietet sich insbesondere dann an, wenn Gemeinden untereinander soweit verflochten sind, dass

ihre jeweilige städtebauliche Entwicklung einer engen Abstimmung mit benachbarten Kommunen bedarf oder überörtliche Planungen Einfluss auf die Entwicklung mehrerer Gemeinden haben und nur durch ein abgestimmtes planerisches Konzept sinnvoll bewältigt werden können.

Planungsverband

Die Gemeinden haben darüber hinaus die Möglichkeit, sich zu Planungsverbänden zusammenzuschließen. Diese können je nach individueller Ausgestaltung entweder mit einzelnen städtebaulichen Themen befasst sein oder sogar – bei besonders enger städtebaulicher Verzahnung – mit der gesamten Bauleitplanung der einzelnen Mitgliedsgemeinden nach § 205 BauGB betraut werden.

Regionalmanagement

Das Regionalmanagement ist ein Instrument der Landesentwicklung und kann durch den Aufbau regionaler fachübergreifender Netzwerke in den Landkreisen und kreisfreien Städten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit leisten. Dabei soll das vorhandene Potenzial in Teilregionen optimal genutzt und deren eigenverantwortliche Entwicklung nachhaltig gestärkt werden. Ziel ist, die Schwächen einer Region zu kompensieren und die Stärken zu sichern und auszubauen. Regionalmanagement gestaltet, ausgehend von Handlungskonzepten und dem Einsatz von Projektmanagern in der Region (sogenannten Regionalmanagern) die Entwicklung durch Projekt- und Netzwerkarbeit.

2.3 Flächensparen

Fläche ist eine endliche Ressource. Daher ist bei jeder städtebaulichen Planung sorgfältig abzuwägen, ob eine weitere Umwandlung von bisher land- oder forstwirtschaftlich genutztem Boden in Siedlungs- und Verkehrsfläche notwendig ist. Die Flächeninanspruchnahme in Bayern liegt seit Jahren auf einem hohen Niveau. Ziel der Staatsregierung ist daher dessen langfristige Reduzierung bis hin zur Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Neuverbrauch.

In den letzten Jahren ist die Flächeninanspruchnahme vor allem auf das Bevölkerungswachstum sowie die Dynamik auf dem Arbeitsmarkt zurückzuführen. So stieg die Bevölkerung in den Jahren 2011–2019 um knapp 600.000 Personen und im gleichen Zeitraum die Zahl der Erwerbstätigen um mehr als 900.000 in Bayern an. Auch die deutliche Veränderung bei den Haushaltsstrukturen (steigende Anzahl an Singlehaushalten), die noch immer steigende Wohnfläche pro Person und ein flächenintensives Mobilitäts- und Freizeitverhalten führen zu weiteren Flächenbedarfen. Deshalb werden auch künftig vor allem die Wachstumsräume nicht ohne weitere Flächeninanspruchnahme auskommen. Bei den Planungen von neuen Siedlungsgebieten ist daher darauf zu achten, dass die Flächen qualitativ und in angemessener Dichte genutzt werden.

Strategisches Vorgehen zur Flächenbedarfsermittlung



Flächenmanagement

Flächenmanagement, also die systematische Erfassung und Analyse der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten von bisher nicht oder nur wenig genutzten (Brach-) Flächen, ist ein erster Schritt für die Kommunen, sich über die Potenziale in der Gemeinde bewusst zu werden. Flächenmanagement umfasst die Steuerung der Bodennutzung, Bodenordnung und Beeinflussung des Bodenmarktes durch Planungs-, Ordnungs- und Entwicklungsprozesse. Flächenrecycling ist Teil des Flächenmanagements.

Baulandkataster

Eine einfache Möglichkeit, Flächenpotenziale mit Baurecht darzustellen, ist das Baulandkataster gem. § 200 Abs. 3 BauGB. Das BauGB gibt hierfür einen engen Rahmen über die Art der Daten, die erfasst werden dürfen (Karten und Listen mit i.d.R. Flur- und Flurstücksnummer sowie Angaben zur Grundstücksgröße) und die Vorschriften zur Veröffentlichung (Bekanntgabe einen Monat vor Veröffentlichung mit Widerspruchsrecht) vor.

Bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§136 ff. BauGB) können in festgelegten Gebieten weitreichend Erhebungen, insbesondere auch zur Nutzung und zum Zustand von Gebäuden durchgeführt und Auskünfte von Bürgerinnen und Bürgern eingeholt werden.

Flächenmanagementdatenbank

Mit der Flächenmanagementdatenbank können vorhandene Flächen- und Nutzungspotenziale systematisch erhoben werden. Hierzu zählen die unbebauten Flächen, für

Durch steigende Bodenpreise in den Metropolen verstärkt sich der Flächenverbrauch in den umgebenden Gemeinden und Landkreisen. Allerdings ist auch zu beobachten, dass in manchen Landesteilen der Flächenverbrauch abgekoppelt ist von der Bevölkerungsentwicklung und der Bedarf an Siedlungsfläche auch in Regionen mit stagnierenden Bevölkerungszahlen steigt. Diese Entwicklung ist weitaus kritischer zu betrachten. Denn kurzfristige Vorteile für Kommunen, wie etwa steigende Steuereinnahmen, können langfristig Belastungen bedeuten, da die gebaute Infrastruktur am Ortsrand im Fall sinkender Bewohnerzahlen unzureichend ausgelastet wird und von weniger Personen finanziert werden muss. Dabei haben für die Bürgerinnen und Bürger, insbesondere für die wachsende Zahl älterer Menschen, die Ortszentren unserer Städte und Gemeinden eine große Bedeutung.

Kurze Wege und schnelle Erreichbarkeit sind gerade mit zunehmendem Alter wichtig für ein selbstbestimmtes Leben. Die Sicherung dieser Leistungen in den Ortszentren und Dorfkernen hat daher hohe Priorität. Leerstände und Verfall von Bausubstanz schaden nicht nur dem Ortsbild, sie mindern auch den Wert benachbarter Gebäude oder ganzer Straßenzüge. Eine verstärkte Innenentwicklung durch die Kommunen sichert also auch die Immobilienwerte und liegt deshalb im Interesse aller. Flächensparen bedeutet gerade im ländlichen Raum nicht Verzicht, sondern Qualifizierung, Werterhalt und Ressourcenschutz – Erhalt einer lebenswerten Heimat.



- Maßnahmenvorschläge Hofstetten**
- wichtige Gebäude
 - Wasserfläche
 - Fußwege
 - bestehende Ausblicke
- Entwicklungspotenziale**
- Pilotprojekte
 - Bedeutender Grünraum: von Bebauung freihalten
 - Grüne Fuge: Aufenthalt und Spiel
 - Verbindungsgrün
 - Ortsrandeingrünung
 - mögliche Ortserweiterung
 - Potenzial für Dorftreffpunkte

Flächenmanagement Allianz Fuchstal

Die Gemeinden Fuchstal, Apfeldorf, Thaining und Hofstetten haben sich zusammengeschlossen, um ein integriertes interkommunales Entwicklungskonzept (IKEK) mit Maßnahmen zur Leerstands-beseitigung und Gewerbeflächenentwicklung zu erarbeiten und so gemeinsam Antworten auf die zentralen Probleme der Ortsentwicklung zu finden. Aufbauend auf den Ergebnissen wurden ortsbildprägende Schlüsselobjekte identifiziert, deren Sanierung/Reaktivierung durch intensive Beratung der Eigentümer ermöglicht werden sollte.

BEISPIEL

die Baurecht besteht (Bebauungsplangebiete, Baulücken), bebaute Flächen, die dichter bebaut werden können, Brach- und Konversionsflächen (z. B. Gewerbe-, Bahn- oder Militärbrachen) sowie leerstehende Bausubstanz. Allen Kommunen steht das Instrument der Flächenmanagement-Datenbank kostenfrei zur Verfügung (siehe Arbeitsblätter und Materialien). Aufbauend auf der Erhebung ist es das Ziel, die Grundstückseigentümer aktiv anzusprechen, die Verkaufsbereitschaft zu erfragen und eine Aktivierung der Potenziale zu erreichen.

Eigentümeransprache

Wegen unterschiedlicher Verfügbarkeit (z. B. Eigentumsverhältnisse) können diese Flächen unter Umständen nicht in vollem Umfang als mögliche Bauflächen gewertet werden. Instrumente eines Flächenmanagements wie z. B. die Ergebnisse einer systematischen Eigentümeransprache können darüber Klarheit verschaffen und helfen, diese Flächenpotenziale zu aktivieren.

Folgekostenschätzer

Der Folgekostenschätzer ermöglicht es einer Gemeinde, in der Planungsphase für dieselbe Baufläche unterschiedliche Siedlungsansätze in Varianten zu prüfen oder mehrere alternative Bauflächen gegenüberzustellen und die finanziellen Konsequenzen abzuschätzen. Dies schafft ein erweitertes Spektrum an Bewertungsmöglichkeiten und Kostentransparenz. Der Folgekostenschätzer kann kostenlos bezogen werden (siehe Arbeitsblätter und Materialien).



München, Quartier Baumkirchen Mitte

Im Zuge der Entwicklung des Quartiers mit mehr als 550 Wohnungen wurden auf einem ehemaligen Bahnareal attraktive, multifunktionale Grünräume als Ausgleichsflächen geschaffen, die über Stege der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden.

2.4 Umwelt- und Klimaschutz

Der Schutz des Klimas und der natürlichen Umwelt ist eine wesentliche Aufgabe bei der Entwicklung von Siedlungsstrukturen. Regionale und städtische Naturräume sind maßgeblich für das lokale Klima verantwortlich und prägen die Identität und Attraktivität eines Ortes. Neuausweisungen von Baugebieten und der Bau von Verkehrsflächen haben immer auch Auswirkungen auf die Arten und Lebensräume, das Landschaftsbild, den Boden und die Fläche oder das Wasser und die Luft. Diese zu vermeiden oder möglichst gering zu halten, sollte das Ziel einer jeden kommunalen Entwicklung sein.

Mit Blick auf die Klimaziele der bayerischen Staatsregierung im Klimaschutzprogramm 2050, die mit der „Bayerischen Klimaschutzoffensive“ 2019 konkretisiert wurden, ist der Ausstoß von Treibhausgasen auch durch die verkehrlichen und baulichen Strukturen bis zum Jahr 2030 um mindestens 55 % zu reduzieren. Darüber hinaus ist es wesentlich, den Aspekt der Biodiversität, der Zusammenhänge und Vielfalt von Arten und Ökosystemen sowie der genetischen Vielfalt, bei Projekten der räumlichen Planung zu beachten und Möglichkeiten der Weiterentwicklung in die Planungen zu integrieren.

Durch die klimatischen Veränderungen bedingte Risiken und Schäden sind bereits real geworden. Aktive Vorkehrungen helfen, diese so gering wie möglich zu halten. Zielführend ist es daher, bei Planungs- und Investitionsentscheidungen die regionalen und lokalen Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, um klimabedingten Risiken, wie z. B. Hochwassergefahren, Starkregen- oder Hitzeereignissen aktiv zu begegnen.

Klima- bzw. Klimaanpassungsstrategien

Ziel der Strategie ist es, einen Handlungsrahmen inkl. Maßnahmen zu entwickeln, um die Folgen und Risiken des Klimawandels für Mensch, Natur und Wirtschaft vorzubeugen. Dies erfolgt auf Basis einer systematischen Erfassung des Zustands der natürlichen Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild), der klimabedingten Risikogebiete und der Auswirkungen der baulichen Strukturen auf das Kleinklima (z. B. Hitzeinseln).

Klima- und Grünordnungskonzept

Auf der Grundlage dieser Strategien können Städte und Gemeinden ein Konzept zum Aufbau einer multifunktionalen grünen Infrastruktur entwickeln, die eine bessere Anpassung an die negativen Folgen des Klimawandels, eine Verbesserung der Umweltsituation und die Steigerung der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger ermöglicht. Dabei

kommt dem Aspekt einer städtebaulichen Verdichtung sowie der räumlichen wie funktionalen Vernetzung und Optimierung von Grün-, Frei- und Wasserflächen eine besondere Bedeutung zu.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Schaffung zusammenhängender Grünzüge in den Siedlungsbereichen leistet einen Beitrag, die Frischluftzufuhr im bebauten Bereich zu verbessern und Hitzeinseln zu vermeiden. Im Idealfall lassen sich diese innerörtlichen Grünzüge mit zusammenhängenden, in die freie Landschaft übergreifenden regionalen Grünzüge verbinden. Im Landschaftsplan können diese Grünzüge dargestellt werden.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Aufbauend auf einem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan kön-

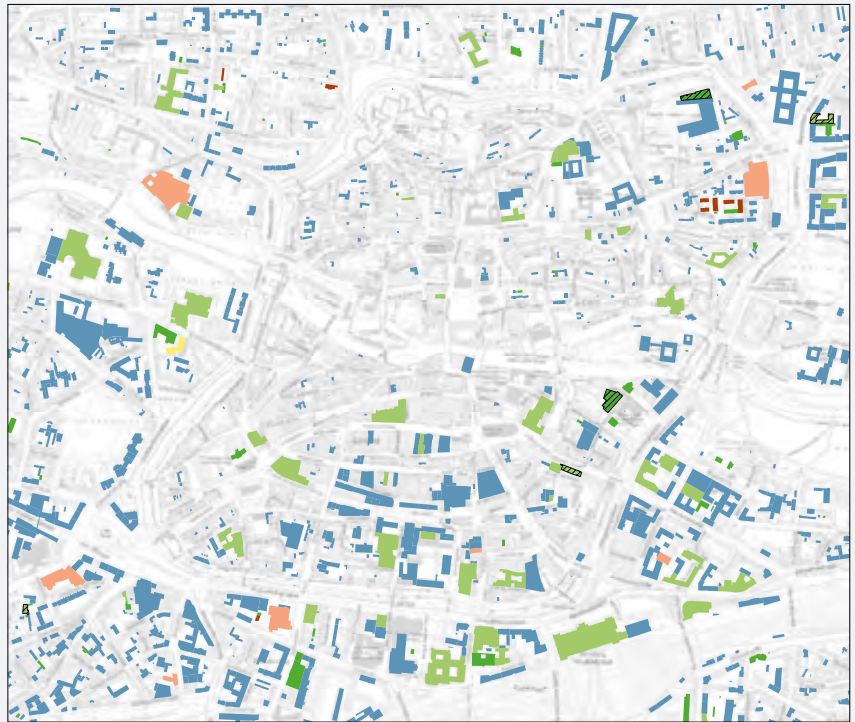
nen im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan die Aussagen über Festsetzungen gem. § 9 BauGB konkretisiert werden. Grünzüge können multifunktional genutzt werden. Neben der Funktion als Frischluftschneise können sie der Ableitung von Starkregen oder als Rückhalte- und Versickerungsfläche für Regenwasser dienen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung, wie z. B. Sportflächen, Spielplätze oder Kleingartenanlagen aufnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

Nach Bayerischer Bauordnung sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und diese zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 Abs.1 BayBO). Dies kann durch informelle Gestaltungsleitfäden oder örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO und durch Festsetzungen über die Bepflanzung in einem Bebauungsplan konkretisiert und ergänzt werden.

Handbuch Klimaanpassung – Bausteine für die Nürnberger Anpassungsstrategie

Mit Teilnahme an dem ExWoSt- Forschungsprojekt „Urbane Strategien zum Klimawandel – Kommunale Strategien und Potenziale“ setzte sich die Stadt intensiv mit den Auswirkungen zu erwartender klimatischer Veränderungen auseinander. Zunächst wurden die durch hohe Verdichtung, Versiegelung und einen geringen Grünanteil geprägten Stadtgebiete „Alt- und Weststadt“ betrachtet und darauf aufbauend eine gesamtstädtisch geltende Klimaanpassungsstrategie entwickelt. Handlungsfelder konnten identifiziert und konkrete Handlungsempfehlungen für eine vorsorgende Planung und die weitere Stadtentwicklung gegeben werden. Für den Bereich der Altstadt wurden mit Hilfe einer Luftbilddauswertung Potenzialflächen zur Dach- und Hofbegrünung ermittelt und konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur vorgeschlagen. Auf Basis einer Auswertung von Infrarot- Luftbildern konnte eine stadtweite Kartierung bereits begrünter und potenziell begrünbarer Dachflächen erstellt werden. Diese Untersuchungen trugen maßgeblich dazu bei, über Städtebaufördermittel ein Förderprogramm zur Begrünung privater Hof-, Fassaden- und Dachflächen für Stadterneuerungsgebiete aufzulegen. Aktuell stellt die Stadt Nürnberg auch eigene Mittel für eine stadtweite Förderung zur Verfügung.



**Gründachkartierung Nürnberg
Gründächer**

Intensivbegrünung	Extensivbegrünung	Degradierte Begrünung	
Ganze Dachfläche	Ganze Dachfläche	Ganze Dachfläche	Dachbegrünung kombiniert mit PV-Anlage
Teildachfläche	Teildachfläche	Teildachfläche	

Potenzialdächer

Potenzialdach (Flachdach und geneigtes Dach < 20°)

Datenquellen: Gründachkartierung: Stadt Nürnberg/EFTAS Fernerkundung Technologietransfer GmbH
Grundkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung

Beratung und Kommunale Förderprogramme

Durch Beratung von Bauwerbern und durch entsprechende lokale Förderprogramme können den Eigentümern und Mietern Anreize zur Begrünung und zur Beseitigung von Mauern und Umzäunungen gegeben werden.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung muss sich eine Gemeinde vor allem mit Fragen der Bewertung von Natur und Landschaft auseinandersetzen. Hilfestellung bietet der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der eine Methode bereitstellt, mit der Gemeinden den Ausgleichsumfang ermitteln können.

Interkommunales Kompensationsmanagement

Die gemeinschaftliche Organisation der Ausweisung und Betreuung von Ausgleichsflächen

chen kann die Einbindung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in ein interkommunales Gesamtkonzept ermöglichen. Durch die Bündelung der Maßnahmen und eine größere Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen können Verfahren beschleunigt werden.

Ökokonto

Mehr Flexibilisierung beim Vollzug der Naturschutz- bzw. baurechtlichen Eingriffsregelung liefert den Gemeinden ein Ökokonto. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dokumentiert und können in einen Flächenpool eingebracht werden. Die Flächen stehen bei späteren Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Weitergehende Hinweise zur Eingriffsregelung enthalten der Leitfaden sowie die vom Bayerischen Gemeindetag und Bayerischen Städtetag herausgegebenen „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“



Mit dem von der Hochschule München in Zusammenarbeit mit dem StMUV entwickelten interaktiven Tool „Klimacheck“ können Gemeinden herausfinden, wie sich der Klimawandel vor Ort konkret auswirken kann und in welchen Bereichen Anpassungsbedarf besteht (siehe Arbeitsblätter und Materialien).

Regensburg, Reinhausen

Mit einem technisch-städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb konnten am Regen sowohl technische als auch hohe gestalterische Qualitäten im Rahmen des Hochwasserschutzes umgesetzt werden



2.5 Hochwasserschutz

Hochwasser, ansteigendes Grundwasser und lokale Starkregenereignisse sind natürliche Phänomene, die durch extreme Wetterlagen verschärft werden. Hinzu kommt die Nutzungskonkurrenz zwischen Mensch und Wasser um die Flächen, insbesondere rund um die Fließgewässer, die sich trotz der immer wiederkehrenden Hochwässer zu Siedlungsflächen entwickelt haben. Hochwasser sind Naturereignisse und können nicht vermieden werden. Deshalb ist prioritär der Schutz von Leib und Leben der betroffenen Bevölkerung das Ziel eines Hochwasserschutzes, daneben steht die Minimierung des Ausmaßes der hochwasserbedingten (Sach-)Schäden.

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht ausdrücklich eine Vorsorge- und Schadensminderungspflicht für von Hochwasser betroffene Personen vor (§ 5 Abs. 2 WHG). Diese gesetzlichen Verpflichtungen für den Staat sowie die Kommunen bedeuten aber nicht, dass alle Risiken von den Betroffenen ferngehalten werden müssen. Dies wäre technisch nicht möglich. Hochwasserrisiken müssen aber soweit reduziert werden, dass sie vom Einzelnen und der Gesellschaft getragen werden können.

INSTRUMENTE

Hochwasserrisikomanagement

Hochwasserrisikomanagement beschreibt, wie in einem zusammenhängenden Flussgebiet mit Hochwasserrisiko umgegangen werden soll und verringert so negative Folgen von Hochwasser für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeit sowie erhebliche Sachwerte. Der Freistaat Bayern hat dafür Hochwasserrisikopläne für die Flusseinzugsgebiete Donau, Rhein (Bodensee und Main) und Elbe (Saale und Eger) erstellt.

Die Erarbeitung erfolgt in drei Schritten. Zuerst wird eine vorläufige Risikobewertung in Form einer groben Bestandsanalyse erstellt, in der die Gewässer ermittelt werden, an denen ein besonderes Hochwasserrisiko besteht. Für diese werden in der zweiten Stufe Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für häufige, mittlere und seltene Hochwasserereignisse erarbeitet. Hochwasserrisikokarten geben Informationen über die Flächennutzung und die Anzahl der betroffenen Einwohner in den überschwemmten Gebieten, während die Gefahrenkarten über Wasserstände informieren.

Mit Hilfe der Karten werden in der dritten Stufe Hochwasserrisikomanagement-Pläne erarbeitet, die Ziele und Maßnahmen beinhalten, wie

Hochwasserschäden zukünftig reduziert werden können. Zur Unterstützung der Kommunen hat das Bayerische Landesamt für Umwelt die Publikation „Hochwasserrisikomanagement-Planung – Arbeitshilfe für Städte und Gemeinden“ veröffentlicht.

Bauleitplanung

Zielsetzung von Städten und Gemeinden bei der Überplanung eines Gebietes muss es sein, von Anfang an eine vorhandene Hochwasserproblematik und die Risiken, die auch außerhalb der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete bestehen, in die Planung miteinzubeziehen, sofern kein gesetzliches Planungsverbot besteht. Das schafft die besten Voraussetzungen für eine robuste Lösung des städtebaulichen Entwurfs. Es ist wichtig, Abflussverhalten, -geschwindigkeiten und Wasserstände an allen Orten des Gebiets zu kennen und die Entwurfsplanung darauf abzustellen. Durch kluge Planung des gesamten Gebiets können die notwendigen Maßnahmen am Einzelgebäude deutlich reduziert werden.

Die Entscheidung über Planungsinhalte und mögliche Festsetzungen sind ein Ergebnis der bauleitplanerischen Abwägung mit einem entsprechenden Ermessen der jeweiligen Gemeinde. Wesentliche Bedeutung wird

dabei dem Schutz von Leib und Leben sowie von wichtigen Gemeingütern zukommen.

Die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ geben Hilfestellung zu Kennzeichnungen und Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan sowie zu Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan. Ausführliche Informationen dazu enthalten auch die „Leitlinien Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“, die 2019 gemeinsam von den Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz und für Wohnen, Bau und Verkehr veröffentlicht wurden. Die Grundhaltung der Planer sollte danach beim Entwurf, wie auch bei der Planung von Einzelvorhaben immer in folgenden Schritten ablaufen:

- 1 Vermeiden**
Ansiedlung von Nutzungen in unkritischen Bereichen
- 2 Ausweichen**
Errichtung in erhöhter Lage, Aufständigung, u. a.
- 3 Widerstehen**
Schutz vor eindringendem Wasser – um das Gebäude herum/am Gebäude
- 4 Anpassen/Nachgeben**
planmäßige Flutung

2.6 Energie

Energiesparen ist eine der wirksamsten Maßnahmen für einen Beitrag zum Klimaschutz. Rund 6 Tonnen energiebedingte CO₂-Emissionen werden pro Kopf im Jahresdurchschnitt in Bayern insbesondere durch den Strom- und Wärmeverbrauch sowie die Nutzung emittierender Mobilitätsformen erzeugt. Um die Klimaerwärmung zu stoppen, soll der Ausstoß bis 2050 in Bayern auf unter zwei Tonnen pro Kopf reduziert werden. Eine wirkungsvolle und dauerhafte Minderung der CO₂-Emissionen ist nur durch die Kombination der drei Schritte möglich: Energiebedarf senken, Energieeffizienz steigern und erneuerbare Energien weiter ausbauen.

Energiebewusstes Planen kann nicht erst am Gebäude beginnen. Bereits auf der Ebene des Städtebaus werden die Weichen für eine nachhaltige und klimaschonende Ortsentwicklung und den späteren Energieverbrauch von Siedlungen und Gebäuden gestellt. Dies ist vor allem durch eine Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Innenstädte und Ortszentren unter Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen, eine bedarfsgerechte Neuausweisung von Bauflächen und die Schaffung kompakter Siedlungseinheiten und der Vermeidung von Verkehren zu erreichen.



München, Freiham

Der neue Stadtteil Freiham wird dezentral mit regenerativer Energie versorgt. Die Geothermieanlage deckt die Grundlast des Wärmebedarfs des Stadtteils sowie benachbarter Gebiete im Münchner Westen.

Kommunale Energiekonzepte

Ganzheitliche kommunale Energiekonzepte sind von zentraler Bedeutung, um die Orts- und Stadtentwicklung langfristig gezielt zu steuern und die nachhaltige Versorgung mit Energie in Zukunft zu gewährleisten. Ein gesamtheitliches Konzept beinhaltet u.a. Untersuchungen und Machbarkeitsstudien zur umfassenden Nutzung von solarer Energie, Windkraft, Geothermie, Biomasse oder Wasserkraft. Bei der Erstellung spielen sowohl die Erfassung des Ist-Zustandes wie auch die künftigen Ziele und Versorgungsmöglichkeiten mit Energie eine Rolle (siehe auch „Arbeitsblatt Energie und Ortsplanung“, 2010, StMB).

Energienutzungsplan

Der Energienutzungsplan ist ein spezielles Energiekonzept, das mit dem Fokus auf die Ermittlung des Wärmebedarfs ein räumliches Energiekonzept für eine Gemeinde entwickelt. Die Erstellung gliedert sich in Bestands- und Potenzialanalyse, eine Konzeptentwicklung und die Umsetzung. Spezifische Potenziale für die Energieversorgung, wie beispielsweise eine dezentrale Energieerzeugung mit erneuerbaren Energien, können ermittelt werden. Der zukünftige Bedarf, insbesondere auch hinsichtlich der Sanierung und Weiterentwicklung der Infrastruktur kann dargelegt und Zielsetzungen für die kommunale Energiepolitik formuliert werden. Als informelle Planung auf gleicher Maßstab-

ebene wie der Flächennutzungsplan kann der Energienutzungsplan aufzeigen, welche unmittelbaren Auswirkungen städtebauliche Entscheidungen in Bezug auf die wichtigsten Planungsparameter wie Bebauungsdichte, Baukörper, Gebäudetypologien und -orientierung haben können (siehe auch „Leitfaden Energienutzungsplan“, 2011, StMB).

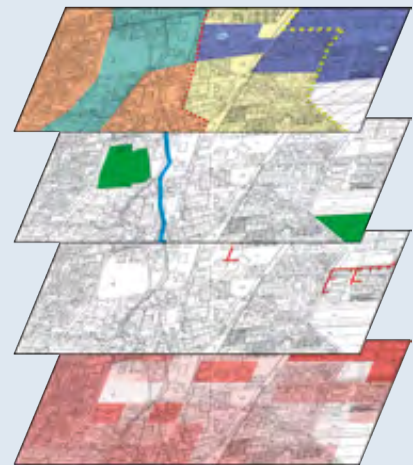
Bauleitplanung

Als formelles Instrument können im Rahmen der Bauleitplanung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB im Bebauungsplan auch Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Das beinhaltet jedoch noch nicht die Pflicht zur Nutzung der für den Einsatz der erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung vorgenommenen Maßnahme.

Anschluss- und Benutzungsszwang

Dies ist wiederum erst durch den Erlass eines Anschluss- und Benutzungsszwangs gemäß Gemeindeordnung möglich. Aufgrund § 16 EEWärmeG i. V. m. Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 GO ist dieser auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes für neue Bebauung zulässig. Damit ist beispielsweise der obligatorische Anschluss neuer Sied-

lungsgebiete an die Fernwärmeversorgung durchsetzbar, die für die Gemeinden nur mit einer gewissen Anzahl an Abnehmern wirtschaftlich machbar ist.



Energienutzungsplan Fürstenfeldbruck: Auf Basis des bestehenden Energiebedarfs, der regionalen Energiepotenziale und der energiepolitischen Zielsetzungen entstehen Konzepte für die zukünftige energetische Versorgung eines Gebietes.

Neu-Ulm, Elefantensiedlung

Um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu begegnen, wurde durch die Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm (NUWOG), die 1954 entstandene und bis 2007 modernisierte Elefantensiedlung mit einem Gebäude mit 31 Wohneinheiten kostengünstig und energieeffizient ergänzt



2.7 Wohnen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Daseinsvorsorge bedeutet für die Städte und Gemeinden daher allen Bürgerinnen und Bürgern ausreichend, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum garantieren zu können und die Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten. Mit einem Anteil von über 40 % der Siedlungsfläche in Bayern ist die Entwicklung des Wohnraumes insbesondere hinsichtlich der Dichte und der architektonischen Ausbildung maßgeblich für die Gestaltung und Qualität unserer gebauten Umwelt verantwortlich.

Siedlungsräume mit attraktiven Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum, diese wiederum zu steigenden Mietkosten und Immobilienpreisen. Das durch die Schaffung von neuem Wohnraum verursachte Wachstum stellt die Kommunen vor vielfältige städtebauliche Herausforderungen und stößt bei der einheimischen Bevölkerung nicht selten auf Skepsis. Bei der Entwicklung von Wohnraum ist daher auf partizipative Elemente und eine größtmögliche soziale und funktionale Durchmischung neuer wie alter Quartiere zu achten.

Nicht nur Ghettobildung kann die Folge eines einseitigen Wohnraumangebots sein, sondern im Gegenteil auch Verdrängungseffekte durch verstärkten Zuzug zahlungskräftiger Bewohner besonders in attraktive, zentrumsnahe Wohnlagen – Stichwort Gentrifizierung. Um solche Entwicklungen zu verhindern, müssen die Kommunen bei allen Maßnahmen, die zu einer an sich wünschenswerten städtebaulichen Aufwertung von Bestandsquartieren führen, darauf achten, dass auch künftig bezahlbarer Wohnraum im Quartier für alle sozialen Schichten, insbesondere für die bereits ansässige Bevölkerung, vorhanden ist.

Bedarfsermittlung

Eine fundierte Bedarfsermittlung ist die erforderliche Grundlage für eine langfristig angelegte wirtschaftliche und effiziente Wohnbauentwicklung. Neben der gemeindespezifischen Bevölkerungsentwicklung, die mit den wesentlichen Daten und Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik erstellt werden kann, sind auch die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt zu ermitteln.

Zusätzlich sollte eine abnehmende durchschnittliche Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Bevölkerung sowie deren regionale Entwicklung beachtet werden. So können auch Verflechtungen der Gemeinden untereinander ausreichend berücksichtigt werden.

Flächenmanagement und Wohnraumentwicklung

Über ein systematisches kommunales Flächenmanagement können sich die Kommunen einen Überblick über geeignete Wohnbaulandreserven insbesondere von Nachverdichtungspotenzialen verschaffen. Deren Abgleich mit dem generellen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum kann der notwendige Umfang neuen Baulands und Aussagen zum Ausbau der weiteren Infrastruktur, wie beispielsweise der Bildungseinrichtungen oder Freiflächen, und den daraus resultierenden Folgekosten ermittelt und getroffen werden.

Wohnraumkonzept

Über ein Wohnraumkonzept können diese Bedarfe und Anforderungen zur Baulandent-

wicklung konkretisiert sowie Strategien zu deren Umsetzung formuliert werden. Mit Blick auf den regionalen Wohnungsmarkt wird die gemeindespezifische Wohnraumsituation hinsichtlich der sozialen und baulichen Strukturen analysiert und mit den kommunalen Zielvorstellungen abgeglichen. Es können Handlungsempfehlungen zur Schaffung eines ausdifferenzierten Wohnraumangebotes sowie Aussagen zur Flächeninanspruchnahme und den Folgebedarfen für soziale und weitere Infrastruktur erarbeitet werden.

Städtebaulicher Testentwurf

Mit einem städtebaulichen Testentwurf können die Vorgaben räumlich überprüft und über ein Bauleitplanverfahren umgesetzt werden. Durch eine enge Kooperation mit kommu-

Im Gegensatz zu den Ballungsräumen erscheint die Situation auf dem Wohnungsmarkt im ländlichen Raum entspannter. Dennoch werden die Kommunen auch hier – besonders mit Blick auf den demografischen Wandel – vor großen Herausforderungen stehen. Obwohl gerade in Städten und Gemeinden mit Einwohnerrückgängen oder -stagnation zunehmender Leerstand ein wachsendes Problem z. B. für die Attraktivität des städtebaulichen Umfelds oder die Aufrechterhaltung der Infrastruktur darstellt, fehlt nicht selten auch in solchen Gegenden ein diversifiziertes Angebot an Wohnraum. Die vorhandenen Baustrukturen können die tatsächliche Nachfrage am örtlichen Wohnungsmarkt nicht bedienen. Älteren Menschen wiederum wird es zunehmend schwerfallen, in ihren meist nicht barrierefrei ausgebauten Häusern dauerhaft zu bleiben. Die große Herausforderung für Gemeinden im ländlichen Raum wird daher sein, Strategien zu entwickeln, das vorhandene Wohnraumangebot an eine vielfältige Gesellschaft mit unterschiedlichen Bedürfnissen anzupassen.



München, Konrad-Celtis-Straße

Der Ersatzneubau für einen Supermarkt wurde als fünfgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung realisiert



Wohnraumkonzept „Glandergassleiten“, Markt Wolnzach

Im Vorfeld eines städtebaulichen Wettbewerbs und der weiteren Planungen zur Entwicklung des Gebietes der „Glandergassleiten“ mit rund 10 ha, erarbeitete die Gemeinde ein Wohnraumkonzept zur systematischen Ermittlung des Bedarfs. Mit der Untersuchung der Auswirkungen einer zukünftigen Wohnraumentwicklung auf die Flächeninanspruchnahme und die soziale Infrastruktur konnten konkrete Handlungsempfehlungen zur sozialen sowie typologischen Zusammensetzung des Wohnraums entwickelt werden.

BEISPIEL

nalen oder privaten Wohnbauunternehmen, Wohnbaugenossenschaften, Baugemeinschaften oder privaten Investoren in Verbindung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag können passgenau Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung vereinbart und gesichert werden.

Bauleitplanung

Durch Festsetzung u. a. von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB kann eine zukünftige Wohnbebauung derart gesteuert werden, dass nur die Errichtung solcher Wohngebäude zulässig ist, die nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen erfüllen, unter denen öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel nach dem Gesetz über Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) gewährt

werden können. Weitere Vereinbarungen beispielsweise auch in Bezug auf Miethöhen oder Belegungen können durch städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) getroffen werden.

Einheimischenmodell

Mit Hilfe von Einheimischenmodellen können die Kommunen Einfluss auf die soziale Bewohnerstruktur innerhalb neuer Quartiere ausüben und beispielsweise günstiges Bauland nach bestimmten Kriterien anbieten und so etwa junge Familien gezielt fördern. Durch Konzepte wie die Sozialgerechte Bodennutzung und der Anwendung städtebaulicher Verträge (§ 11 BauGB) können Teile des planungsbedingten Wertzuwachses von Grund und Boden sowohl für geförderten Wohnraum als auch für quartiersbezogene soziale Einrichtungen herangezogen werden.

Integriertes Quartierskonzept

Ein integriertes Quartiersentwicklungskonzept dehnt die Planung und Entwicklung insbesondere von Wohnraum über das Einzelhaus auf ganze Gebäudegruppen oder Quartiere aus und untersucht die Verflechtungen hinsichtlich technischer, wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Aspekte eines Gebäudes mit seiner Umgebung. Durch die integrierte Betrachtungsweise können Synergieeffekte, beispielsweise beim Energieverbrauch geschaffen und die Entwicklung von nachhaltigen und gemischten Quartiersstrukturen unterstützt werden.

2.8 Arbeiten

Nürnberg, „Nordostpark“

Die Umwandlung des ehemaligen, ca. 28 ha großen Rüstungsstandorts in ein Dienstleistungsareal erfolgte von Anfang an mit dem Gestaltungsziel, den Standort trotz einer enormen baulichen Entwicklung als Parklandschaft zu bewahren



Zur Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen in Produktion und Dienstleistung müssen Städte und Gemeinden ein ausreichendes und differenziertes Flächenangebot sowie eine leistungsfähige Infrastruktur bereitstellen. Daneben wird ein attraktiver Wirtschaftsstandort wesentlich von weiteren städtebaulichen Faktoren bestimmt: gute Erreichbarkeit, Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Nutzungen, intakte Orts- und Stadtteilzentren sowie effiziente Mobilitätsangebote.

Der Strukturwandel, der Fortschritt der Informations- und Kommunikationstechniken sowie eine globale Perspektive führen zu neuen Geschäftsmodellen und reformieren insbesondere im Dienstleistungssektor bestehende Arbeitsmuster.

Heimarbeitplätze, Coworking Spaces, sogenannte Pendlerzentren oder Behördensatelliten, bei denen wohnortnah Arbeitsräume bereitgestellt werden, tragen beispielsweise zu einer zeitlichen und räumlichen Flexibilität bei.

Für die Ermittlung der Bedarfe und einer zielorientierten Flächenpolitik ist eine möglichst genaue Abschätzung über den voraussichtlichen Umfang, die nutzungsbedingte Struktur sowie den zeitlichen Horizont der gewerblichen Flächennachfrage erforderlich. Eine wirtschaftliche Entwicklung wird sich auch auf die Nachfrage nach Arbeitskräften und somit auf den Wohnraumbedarf auswirken, weswegen die Ausweitung gewerblicher Flächen mit der Entwicklung von Wohnbauland abzustimmen ist.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept ermöglicht die fundierte Analyse aktueller sowie zu erwartender Bedarfe und identifiziert kurz-, mittel- und langfristige Strategien zur Bereitstellung von Flächen. Dabei ist vorrangig zu prüfen, ob vorhandene Flächenpotenziale genutzt werden können. Die Revitalisierung und Aktivierung einzelner Baustrukturen im Innenbereich für gewerbliche Nutzungen ermöglicht es, auf bestehende Infrastrukturen aufzubauen und Folgekosten zu minimieren. Neue Geschäftsmodelle sowie der Aufbau von Coworking Spaces bergen neue Ansätze zur Umnutzung leerstehender Gebäude und können sich positiv auf städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im direkten Umfeld auswirken.

Auch können mit einer Sanierung und ggf. Nachverdichtung von Gewerbegebieten der 1960er bis 1980er Jahre städtebauliche Defizite behoben werden, Gewerbe im Bestand weiterentwickelt und energetisch wie ökonomisch

effiziente Strukturen wiederhergestellt werden. Die Neugestaltung des öffentlichen Raumes schafft dabei ein attraktives Arbeitsumfeld, eine nachhaltige Erschließung sowie eine ökonomische Aufwertung.

Bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten sind neben den spezifischen Anforderungen des Umwelt- sowie Immissionsschutzes, besonders die gestalterischen Aspekte, die Erschließung und die Einbindung in das Umfeld zu berücksichtigen. Bei der Standortwahl können räumliche Verknüpfungen mit Wissenschaftsstandorten oder weiteren gewerblichen Strukturen zu betrieblichen Synergieeffekten führen.

Städtebaulicher Rahmenplan

Insbesondere bei der Qualifizierung bestehender Gewerbe- oder Mischgebiete kann ein städtebaulicher Rahmenplan dabei unterstützen, gemeinsame Qualitätsstandards hinsichtlich der gestalterischen oder energetischen Entwicklung zu definieren und ihre

Umsetzbarkeit zu überprüfen. Die In-Wertsetzung identitätsstiftender Bausubstanz, eine grüne Infrastruktur sowie Kinderbetreuungs- oder Gastronomieangebote können erheblich zur Attraktivität und städtebaulichen Einbindung eines Gewerbegebietes beitragen. Darüber hinaus eignet sich das Instrument dafür, frühzeitig mögliche Nutzerkonflikte zu erkennen und diesen planerisch zu begegnen.

Gewerbeflächenmanagement

Die Einrichtung eines Gewerbeflächenmanagements kann auf regionaler, kommunaler und gebietsbezogener Ebene helfen, Gewerbeflächen bedarfsgerecht zu nutzen und weiter zu entwickeln. Ein Gewerbeflächenmanager fungiert als Bindeglied zwischen dem Flächenangebot und den nutzungsbezogenen Standortanforderungen. Darüber hinaus unterstützt er auf Gebietsebene bei der Organisation und Durchführung von Maßnahmen und stimmt mögliche Kooperationen zwischen Betrieben ab.

Wirtschaftsentwicklung Augsburg – Gestaltung als Standortfaktor

Die Stadt Augsburg verfolgt bei der Entwicklung von wirtschaftlichen Strukturen einen hohen Anspruch hinsichtlich der Integration von Städtebau, Freiflächen und Verkehr.

Sheridan Kaserne

Die Entwicklung der Militärkonversion „Sheridan Kaserne“ erfolgte als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf Grundlage eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs mit einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf. Mit der Bauleitplanung wurde

ein Gestaltungshandbuch entwickelt, das den Rahmen für die Schaffung von qualitativ hochwertigen Wohn- und Arbeitsstrukturen sowie außergewöhnlichen und großzügigen öffentlichen Parkanlagen bildete.

Innovationspark

Bei der Entwicklung des 70 ha großen Areals konnten über einen Masterplan (siehe Grafik) und ein Gestaltungshandbuch Qualitätsvorgaben für den öffentlichen Raum und die Architektur der einzelnen Gebäude und damit die Voraussetzungen im Bereich Forschung, Entwicklung und Universität für eine hochwer-

tige Nutzungsmischung geschaffen werden. Zur Sicherstellung einer hohen Freiraumqualität führte die Stadt 2019 einen Wettbewerb für die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen – Quartiersplätze, Wegeverbindungen und Grünflächen – auf dem rund 16 ha großen Areal durch.

Umwelt Park

Im Rahmen eines Gebietsentwicklungskonzepts konnten effiziente Maßnahmen zur Qualifizierung des Gewerbegebietes „Umwelt Park“ im Augsburger Norden entwickelt werden.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabenbezogene Bebauungspläne oder Städtebauliche Verträge bieten die Möglichkeit, den Vorhabenträger an den Planungs- und Erschließungskosten zu beteiligen. Der Vorhabenträger profitiert in der Regel von Zeit- und Kosteneinsparungen. Durch die Bereitstellung und Sicherung alternativer Mobilitätsangebote können so beispielsweise Stellplatzanforderungen reduziert und die Erstellungskosten gesenkt werden.

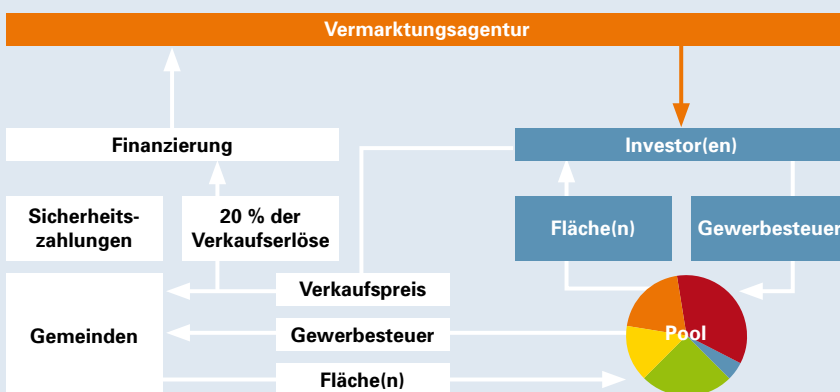
Zweckverband / interkommunales Gewerbegebiet / Gewerbeflächenpool

Mit der Bildung eines Zweckverbandes können Gemeinden beispielsweise durch die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes unterschiedliche Flächenbedarfe einzelner Wirtschaftszweige zu einem überregionalen Gewerbestandort verbinden.

Ein interkommunaler Gewerbeflächenpool bietet darüber hinaus den beteiligten Gemeinden die Möglichkeit, ihre noch nicht belegten Gewerbeflächen in einen gemeinsamen Flächenpool einzubringen und diese gemeinsam zu vermarkten. Jede der Gemeinden kann von der Arbeitsteilung, einer besseren Vermarktung und einer effektiven Flächennutzung profitieren.

Der Gewerbeflächenpool ist ein Projekt der interkommunalen Kooperation Wirtschaftsband A 9 Fränkische Schweiz e.V., einem Zusammenschluss von elf Kommunen aus dem Landkreis Bayreuth und sieben aus dem Landkreis Forchheim. Das innovative Verfahren wurde für die gemeinsame Vermarktung der kommunaler Gewerbeflächen entwickelt.

Seit 2006 arbeiten die Kommunen an modellhaften Verfahren zum Flächenmanagement, auch mit dem Ziel des Flächensparens. Ein Schwerpunkt liegt heute beim interkommunalen Kompensationsmanagement.





Kahl am Main, MuNS

Mit der Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie (MuNS) konnte die knapp 8.200 Einwohner zählende Gemeinde frühzeitig einen Orientierungsrahmen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung schaffen. Aufbauend auf den Ergebnissen wurden die Ziele in dem „Nachhaltigen Verkehrskonzept für die Kommune 2025“ konkretisiert.

2.9 Mobilität

Mobilität bildet eine wesentliche Grundlage für die Teilhabe des Einzelnen am gesellschaftlichen Leben, für Beschäftigung und funktionierende Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen. Mobilitätsnachfrage und Mobilitätsangebote befinden sich in einem starken Wandel. Die Ausgestaltung des Personen- und Güterverkehrs sind dabei eng mit der städtebaulichen Dichte und der Verteilung sowie Verfügbarkeit von Versorgungseinrichtungen verknüpft. Eine Planung mit integriertem Ansatz unter Berücksichtigung intermodaler Wegeketten unterstützt die nachhaltige Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie mit neuen Mobilitätsformen.

Um Emissionen wie Abgase und Lärm zu minimieren und ein qualitativ hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld sowie attraktive öffentliche Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu schaffen, ist die städtebauliche Entwicklung darauf ausgerichtet, Verkehre zu vermeiden und zu verringern und eine attraktive Nahmobilität zu fördern. Die Nutzungsmischung sowie ein dezentrales Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs stärken den Nahbereich und unterstützen damit den Ausbau aktiver Mobilitätsformen, wie z.B. den Fuß- und Radverkehr.

Eine Strategie der „Stadt der kurzen Wege“ und ein Konzept der Innen- vor Außenentwicklung kann den motorisierten Verkehr reduzieren. Der ÖPNV und neue individuelle Mobilitätsformen leisten hier einen wichtigen Beitrag. Die Intensivierung baulicher Tätigkeiten entlang bestehender ÖPNV-Achsen sowie die Verbesserung des Zugangs zu Haltepunkten fördert, gerade mit Blick auf die Pendlerströme in Verdichtungsräumen, eine tragfähige Verknüpfung der Siedlungsstrukturen.

Während die Verkehrsinfrastruktur insbesondere in Verdichtungsräumen häufig an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit stößt, ist besonders der ÖPNV in anderen Teilräumen nicht ausgelastet. Neue Mobilitätsformen bieten die Chance, stark belastete Infrastrukturen zu entlasten. Durch flexiblere Nutzungsmöglichkeiten können sie in Zukunft tragfähige Alternativen zu den bestehenden Verkehrsträgern darstellen und dabei den ÖPNV sinnvoll ergänzen und stärken. Eine interkommunale Zusammenarbeit kann dabei unterstützen, neue alternative Lösungsansätze in enger Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort zu finden und umzusetzen.

Mobilitätskonzepte

Durch Mobilitätskonzepte können frühzeitig Rahmenbedingungen für ein zukunftsorientiertes Mobilitätsangebot und eine nachhaltige Verkehrsabwicklung gesetzt werden. Dabei gilt es, integrierte Lösungen durch eine verkehrsmittelübergreifende Mobilitätsplanung auf interkommunaler und gemeindlicher Ebene zu entwickeln. Die Möglichkeiten für alternative Mobilitätsformen sind dabei in ländlichen und städtischen Gebieten naturgemäß sehr unterschiedlich und müssen daher individuell entwickelt werden.

Mobilitätsmanagement

Aufbauend auf den Zielsetzungen eines Mobilitätskonzeptes kann ein kommunales, quartiersbezogenes oder betriebliches Mobilitätsmanagement dazu beitragen, den Verkehr

nachhaltig zu entwickeln. Dabei liegt der Fokus auf der Koordinierung des Mobilitätsverhaltens und der Steuerung der Verkehrsentstehung.

Strategische Mobilitäts- und Verkehrsplanung in der Stadtentwicklung

Durch die Integration einer strategischen Mobilitäts- und Verkehrsplanung in ein städtebauliches Entwicklungskonzept können aufgrund der räumlichen Gesamtbetrachtung übergeordnete Leitbilder formuliert werden. Konzepte und Maßnahmen für eine nachhaltige Mobilität beziehen dabei alle Aspekte einer umfassenden Planung ein. Dazu gehören z.B. ein bedarfsgerechter Ausbau der Infrastruktur, eine Verknüpfung der Verkehrsmittel untereinander, Schaffung attraktiver Wegeketten, ein guter Zugang zum ÖPNV bzw. ein attraktives Fahrplanangebot, Barrierefreiheit,

Parkraumkonzepte, Sharing Modelle oder genossenschaftlich organisierten Mobilitätsdienstleister und Radverkehrskonzepte.

Integriertes Konzept für komplexe innerstädtische Räume

Insbesondere zur Entwicklung von Lösungen für komplexe innerstädtische Räume eignet sich ein integriertes Konzept, um die Anforderungen unter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger an den öffentlichen Raum und die Mobilität besser aufeinander abstimmen zu können. Innerhalb eines interdisziplinären Wettbewerbsverfahrens können diese Anforderungen bei der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs planerisch überprüft und eine Vielzahl von innovativen Lösungsansätzen erarbeitet werden. Baurechtliche Umsetzungen von Verkehrsführungen wie Straßen- oder

Mobilitätskonzept Landsberg am Lech

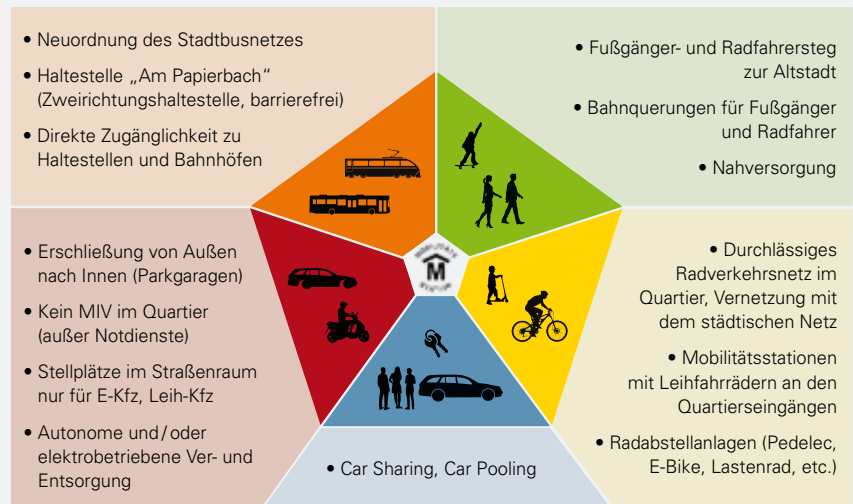
Das Mobilitätskonzept zur Entwicklung des Quartiers „Am Papierbach“ untersuchte in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Landsberg am Lech und den Investoren, wie Kfz-Verkehre vermieden, modal verlagert, umweltverträglich abgewickelt und Verkehrsflächen optimal genutzt werden können, um Kosten und Flächenbedarfe zu reduzieren.



Es wurden Maßnahmen und konkrete Empfehlungen auf gesamtstädtischer Ebene sowie auf Quartiersebene zum Ausbau des Radverkehrsnetzes, zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs für PKWs, den Ausbau der Fahrradabstellanlagen oder wohnortnaher Mobilitäts- und Ladestationen entwickelt.

Die Ergebnisse wurden in die weitere Planung, u.a. über städtebauliche Verträge, eingebracht und flossen in die Erarbeitung der kommunalen Stellplatzverordnung ein, um somit rechtlich bindend auf künftige Quartiersentwicklungen übertragen zu werden. Das Zusammenspiel von gesamtstädtischen und quartiersbezogenen Maßnahmen, wie beispielsweise durch die neue Rad- und Fußwegeverbindung des Lady-Herkomer-Stegs (siehe Visualisierung oben), kann so zu einer Reduktion der verkehrlichen Gesamtlast und einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung der Stadt beitragen.

Zusammenwirken der Maßnahmen (Quartier)

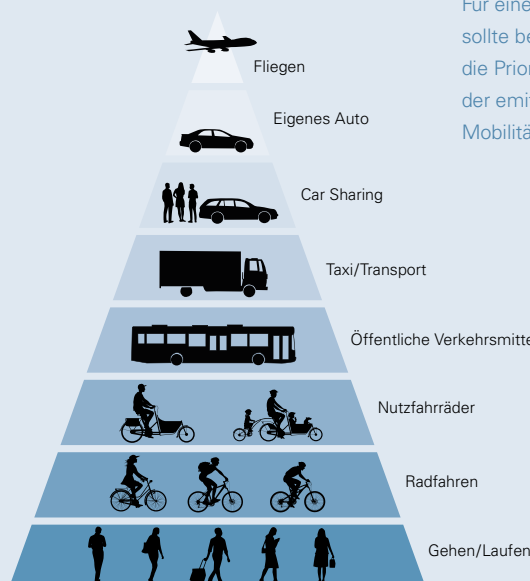


Übergreifende Handlungsempfehlungen des Konzeptes: Verknüpfung, Mobilitätsstationen, Öffentlichkeitsarbeit, Verkehrskultur

Schienenrassen und die Ausgestaltung von Haltepunkten können in der Folge über ein Bauleitplanverfahren festgelegt werden und dabei von den vielfältigen Einbindungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger und einem Fokus auf städtebaulich orientierte Lösungsansätze profitieren.

Stellplatzsatzung

Eine kommunale Stellplatzsatzung kann Erleichterungen bei Neubauvorhaben ermöglichen. Ergänzende Mobilitätsangebote (wie bspw. Car-Sharing) und ggf. der vertraglich zugesicherte Verzicht auf einen PKW können bei der Entwicklung eines Neubauquartiers zu einer geringeren Stellplatzanzahl führen. Damit können situationsangepasste Lösungen zum ruhenden Verkehr und Anreize zu einem nachhaltigen Mobilitätsverhalten gegeben werden.



Für eine nachhaltige Mobilitätsgestaltung sollte bei der städtebaulichen Entwicklung die Priorisierung der Mobilitätsformen nach der emittierenden passiven und der aktiven Mobilität berücksichtigt werden.

2.10 Ortskern, Nahversorgung

Im Jahr 2007 wurde von der Europäischen Union die „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ verabschiedet. Darin wird die Abkehr von der strikten Funktionstrennung und die Stärkung der integrierten Stadtentwicklungspolitik für eine kompakte europäischen Stadt empfohlen. In der „neuen Leipzig Charta“ wird eine integrierte, gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung besonders fokussiert.

Die Vorteile liegen auf der Hand. In kompakten Siedlungsstrukturen können die wesentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge von jedermann schnell und unkompliziert erreicht werden, ohne beispielsweise auf das eigene Auto angewiesen zu sein. Ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben, ungeachtet von Alter und etwaigen körperlichen Einschränkungen, wird somit entscheidend erleichtert, was zu langfristig stabilen und ausgewogenen Bewohnerstrukturen führt. Attraktive Stadtteil- und Ortszentren bilden den Kern dieser Strategie.

Im Gegensatz zu austauschbaren Einkaufszentren auf der grünen Wiese bilden sie durch eine angemessene städtebauliche Dichte, den öffentlichen Raum, Angebote der Daseinsvorsorge, Kultur und Gastronomie den kommunikativen und baulichen Mittelpunkt der Quartiere und schaffen Identität. Eine Belebung und die Attraktivität der Ortsmitte sind besonders mit einer intakten Struktur der Nahversorgung und des Einzelhandels verbunden und können durch eine intensive Einbindung und das Engagement der Bürgerinnen und Bürger und Einzelhändler vor Ort gesichert sowie weiterentwickelt werden.



Augsburg, Lechhausen

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept sowie das ISEK der Stadt Augsburg schufen die Grundlagen für ein Plangutachten zum Stadtteilzentrum Lechhausen – und der Umsetzung des Ersatzneubaus des „Grünen Kranzes“

kommunikativen und baulichen Mittelpunkt der Quartiere und schaffen Identität. Eine Belebung und die Attraktivität der Ortsmitte sind besonders mit einer intakten Struktur der Nahversorgung und des Einzelhandels verbunden und können durch eine intensive Einbindung und das Engagement der Bürgerinnen und Bürger und Einzelhändler vor Ort gesichert sowie weiterentwickelt werden.

Einzelhandelskonzept

Über ein Einzelhandelskonzept kann die kommunale Einzelhandelsstruktur, deren Bedeutung für das städtebauliche Gefüge hinsichtlich der Größe von Betrieben, deren Sortiment und Einzugsbereich analysiert und eine Steuerung vorbereitet werden. Dies ermöglicht es, Nutzerkonflikte und Handlungsbedarfe zu erkennen und mit der Zielsetzung, langfristig stabile, städtebauliche Strukturen zu entwickeln, Maßnahmen zu deren Umsetzung zu definieren.

Die Ergebnisse dieser informellen Planungen können durch Gemeinderatsbeschluss verbindliche Grundlage für formelle bauplanungsrechtliche Instrumente werden. Generell sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder anderen infor-

mellen, von der Gemeinde beschlossenen Planungen, zu berücksichtigen.

Einfacher Bebauungsplan

Im unbeplanten Innenbereich hingegen sind Nutzungen immer dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Eine Feinsteuerung ist auf diese Weise oft nur schwer möglich, negative Entwicklungen wie beispielsweise die Verlagerung des Einzelhandels aus den Stadtzentren in periphere Lagen oder eine Häufung unerwünschter Nutzungen, wie Spiel- und Vergnügungsstätten in den Ortskernen, sind häufig die Folge. Um dem entgegenzusteuern, kann im Einzelfall ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt werden, in dem lediglich bestimmte, eigentlich zulässige Nutzungen untersagt werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Städtebaulicher Vertrag

Sofern eine Gemeinde mithilfe eines konkreten Projektes zur Stärkung der Nahversorgung bzw. des Ortskerns beitragen möchte und hierfür ein bestimmter Investor zur Verfügung steht, sollte auf die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) zurückgegriffen werden, mit dem passgenaues Baurecht geschaffen und die Umsetzung innerhalb einer genau definierten Frist garantiert werden kann (siehe Arbeitsblätter und Materialien).

Über einen Städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) können Vereinbarungen u.a. zur Übernahme von Planungsleistungen, zur Erreichung bestimmter städtebaulicher Zielsetzungen oder zur Kostenübernahme mit einem potenziellen Investor vereinbart werden.

2.11 Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum – Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen, Parks und Wasserflächen – ist neben der Bebauung das prägende Element von Städten und Dörfern. Mit seinen Funktionen für Aufenthalt und Begegnung, Verkehr, Wirtschaft, Kultur, Freizeit und Erholung, Natur und Biodiversität prägt er entscheidend ihr Erscheinungsbild. Bei guter Gestaltung schafft er attraktive Aufenthaltsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner und stiftet Identität.

Die vielfältige Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raumes birgt großes Potenzial bei der Aufwertung von Ortskernen und Stadtvierteln hinsichtlich Lebens- und Aufenthaltsqualität. Dabei sind die Bedürfnisse des fließenden wie ruhenden Verkehrs ebenso zu beachten wie die von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung. Hierfür ist ein großes Augenmerk auf eine weitgehend barrierefreie Gestaltung zu legen. Ziel ist es, eine „Stadt für alle“, also die umfassende und selbstbestimmte Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Neben den angeführten Aspekten erfüllt der öffentliche Raum auch eine wesentliche Aufgabe für die Sicherstellung und den Ausbau der technischen Infrastruktur. Auch dem Aspekt der Sicherheit kommt bei der Gestaltung des öffentlichen Raums Bedeutung zu. Eine durchdachte Gestaltung von Freiflächen und ggf. Stadtmöblierung kann nicht nur zu einer städtebaulichen Aufwertung des Umfeldes beitragen, sondern auch Angsträume beseitigen.

Die vielfältigen und komplexen Anforderungen an den öffentlichen Raum können sich auch widersprechen, z. B. die Trennung der verschiedenen Verkehrsträger zur Gewährleistung eines Verkehrsflusses und den Belangen einer barrierefreien Umgebung.

Um allen Belangen möglichst weitgehend gerecht zu werden, empfiehlt es sich, neben einer fortlaufenden Bürgerbeteiligung, alle wesentlichen Akteure wie Behindertenvertreter, Verkehrsplaner, Soziologen oder Sicherheitsbehörden frühzeitig in den Planungsprozess miteinzubeziehen.



Hammelburg, Viehmarkt

Der in der Vergangenheit hauptsächlich durch ruhenden Verkehr dominierte Viehmarktplatz konnte über einen Wettbewerb eine hochwertige Gestaltung erhalten und ist nun barrierefrei zugänglich und erlebbar



Rahmenplanung und intensive Einbindung der Öffentlichkeit

Mit einer Rahmenplanung können die Vereinbarkeit und Umsetzbarkeit der unterschiedlichen Belange planerisch überprüft und verständlich gemacht werden.

Hierbei empfiehlt sich ein integriertes Vorgehen, das alle relevanten Anforderungen an den öffentlichen Raum schon frühzeitig im Planungsprozess einbindet. So sollten z. B. Experten zu maßgeblichen Themen wie Gestaltung, Barrierefreiheit oder öffentliche

Sicherheit von Beginn an an der Planung beteiligt werden.

Gerade der öffentliche Raum prägt Gestalt und Identität einer Stadt oder eines Ortes und hat daher besondere Bedeutung für die Bürgerschaft. Für die Akzeptanz und das gesellschaftliche Miteinander in einer Gemeinde empfiehlt es sich daher, bei der Gestaltung des öffentlichen Raums verstärkt auf eine breite Bürgerbeteiligung zu setzen (siehe auch Arbeitsblatt „Bürgerbeteiligung im Städtebau – Ein Leitfaden“).

Interdisziplinärer Wettbewerb

Über einen interdisziplinären städtebaulichen Wettbewerb können die Ergebnisse eines Rahmenplans planerisch konkretisiert werden. Die Anforderungen zur Bildung der Planungsteams hängt dabei von den spezifischen Erfordernissen des öffentlichen Raumes ab. Das erlaubt die Erarbeitung von zielgerichteten Lösungsvorschlägen hinsichtlich der baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen, landschaftsplanerischen und umweltökologischen Dimension.

Starnberg, „Die barrierefreie Gemeinde“

Im Rahmen des Modellprojektes „Die barrierefreie Gemeinde“ erarbeitete die Stadt Starnberg gemeinsam mit Aktivgruppen aus der Bürgerschaft, Betroffenen und den Behindertenverbänden einen gemeindlichen Aktionsplan zur Schaffung von Barrierefreiheit. Als Ergebnis des Konzeptes wurde der Georgenbachweg als Impulsprojekt barrierefrei umgebaut.

2.12 Barrierefreiheit

Ziel vieler Menschen ist es, möglichst lange selbständig – trotz ggf. vorhandener körperlicher Einschränkungen – in der eigenen Wohnung leben zu können. Ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen sind jedoch auf geeignete Rahmenbedingungen angewiesen. Hierzu zählen nicht nur Anforderungen an die Beschaffenheit des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung, sondern auch an das direkte Wohnumfeld, an das Quartier sowie an die gesamte Stadt bzw. Gemeinde. Von besonderer Bedeutung ist die barrierefreie Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs.



Aktionsplan „Die barrierefreie Gemeinde“

Die Herstellung von Barrierefreiheit an Einzelpunkten („Insellösungen“) ist zumeist für Menschen, die darauf angewiesen sind, nur wenig hilfreich. Wichtig ist daher eine umfassende, konzeptionelle Herangehensweise in Zusammenarbeit mit Bürgerinnen und Bürgern, Experten und Verbänden, die das gesamte Gemeindegebiet im Blickfeld hat, z. B. in Form eines gemeindlichen Aktionsplans. So wird sichergestellt, dass alle später nach und nach umgesetzten Einzelprojekte sinnvoll ineinandergreifen und durchgehende, barrierefreie Wegeverbindungen entstehen.

Die strategische Planung beginnt mit einer gesamtörtlichen Betrachtung der Barrierefreiheit, in der auf der Grundlage einer Analyse des Wegenetzes die wichtigsten Wege und Zielpunkte identifiziert werden. Innerörtlich sind besonders die Wegebeziehungen

zu öffentlichen Gebäuden, zu Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie sowie zu Ärzten, Apotheken und Sozialeinrichtungen von großer Bedeutung. Eine barrierefreie Vernetzung erfolgt auch durch die öffentliche Infrastruktur zu der Busse und Bahnen, Parks und Grünanlagen sowie öffentliche Toiletten gehören.

Wichtig ist die Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Akteuren bei Angeboten, um den Ort barrierefreier zu machen. Hier besteht gemeinsamer Handlungsbedarf aller Akteure einer Kommune, ob Politik, Verwaltung, Handel, Gastronomie, Vereine sowie Einrichtungen für Freizeit, Sport und Tourismus, damit eine selbstbestimmte Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglicht werden kann.

„Die barrierefreie Gemeinde – Ein Leitfaden“

Nähere Informationen zur Erarbeitung eines gemeindlichen Aktionsplans zur Schaffung von Barrierefreiheit gibt die Publikation „Die barrierefreie Gemeinde – Ein Leitfaden“. Diesem können insbesondere Informationen zum Ablauf und Beteiligungsprozess sowie zu Planungsinstrumenten und Umsetzungsstrategien entnommen werden.

DIN 18040 Teil 3

Hilfestellungen zur barrierefreien Ausführung von Projekten liefert der dritte Teil der sog. blauen Reihe „Barrierefreies Bauen 03 – Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“, der die Regelungen von DIN 18040 – 3 erläutert (siehe Arbeitsblätter und Materialien).

2.13 Grün- und Naturräume, Biodiversität

Der Bedarf an Siedlungs- und Verkehrsflächen führt zu einer zunehmenden Versiegelung des Bodens. Um die Funktionsfähigkeit der Böden und den Schutz des Grundwassers aufrecht zu erhalten, muss die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Durch die möglichst durchgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen sowie durch Konzepte zur oberirdischen Rückhaltung und Ableitung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser können z. B. die Filterfunktion des Bodens genutzt, die Grundwasserneubildung unterstützt und gleichzeitig die zentrale Abwasserbeseitigung entlastet werden.

Die Schaffung möglichst zusammenhängender Grünflächen in bebauten Bereichen und deren naturnahe Begrünung ist nicht nur aus gestalterischer Sicht ein Gewinn, sondern trägt zu einer Verbesserung der innerörtlichen Luftqualität bei. Sie schafft Naherholungsflächen und ist Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Städte als verdichtete Siedlungsräume stellen häufig Barrieren in den Lebensräumen von Tieren und Pflanzen dar. Innerörtliche Grünflächen können daher einen Beitrag für die Vernetzung solcher Lebensräume leisten. Neben der Anordnung im Stadtgefüge spielt auch die Gestaltung der Grünflächen selbst eine wichtige Rolle für die Biodiversität und die Artenvielfalt. Bei der Gestaltung von Grünflächen ist daher auch die Bepflanzung auf ihre grundsätzliche Funktion für den Naturhaushalt zu überprüfen.

Insekten sind angewiesen auf das Vorhandensein von ausreichend Blühpflanzen, die ihrerseits auch als gutes Gestaltungsmerkmal zur Aufwertung öffentlicher Räume beitragen können. Bäume verbessern durch ihre Filterwirkung nicht nur spürbar die innerörtliche Luftqualität, sondern sind durch ihre Verschattungswirkung vor allem im Sommer auch ein wichtiger Baustein bei der Anpassung von Städten an den Klimawandel.

Zusammenhängende, in die freie Landschaft übergreifende und gliedernde Grünzüge haben als Frischluftschneisen auch eine wichtige Funktion bei der Anpassung der Städte und Gemeinden an den Klimawandel. Auch Gewässerflächen leisten hierzu einen Beitrag.



Berching, Hans Kuffer Park

Als zentrale Maßnahme der Stadtentwicklung wurde der bis 2015 entwickelte Hans Kuffer Park in Berching als innerstädtischer, multifunktional nutzbarer Grünzug fertiggestellt. Geprägt durch die historische Stadtmauer dient er der Erholung und kann sogar durch eine Wasserbühne für Veranstaltungen genutzt werden.

Kommunale Klimastrategie

Die notwendige Anpassung an den Klimawandel macht eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen erforderlich, die über eine kommunale Klimastrategie gebündelt und koordiniert werden können. Neben energetischen Aspekten und der Reduktion von CO₂ Immissionen, insbesondere in Bezug auf die kommunale Bausubstanz und das Mobilitätsverhalten, werden auch strategische Ziele hinsichtlich der Größe, Lage und Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen formuliert.

Landschafts- und Grünordnungsplanung

Im Zuge der Landschafts- und Grünordnungsplanung können die Städte und Gemeinden den weiteren rechtlichen Rahmen setzen, der gewährleistet, dass auch private Bauherren und sonstige Planungsträger ihren Beitrag für mehr Grün in der Stadt leisten (siehe auch 2.4 Umwelt- und Klimaschutz).

Kommunale Satzungen

Kommunale Satzungen nach Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 23 GO z. B. zum Baumschutz, der Lage, Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen, der Beschaffenheit von Stellplätzen oder der Einfriedung und Begrünung von baulichen Anlagen können zum Erhalt und zur Entwicklung des vorhandenen Grünbestands in einer Gemeinde beitragen.

2.14 Einfamilienhausgebiete

Einfamilienhäuser wurden in den 1950er – 1980er Jahren durch den wirtschaftlichen Aufschwung zu einer weit verbreiteten Wohnform. Etwa 20 % aller Wohngebäude in Bayern sind heute diesem Typus zuzuordnen, bei dem die Eigentumsquote vergleichsweise hoch ist. Durch den ideellen Wert, den die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Gebäude verbinden, brauchen Veränderungen an Gebäuden und im Quartier einer guten Vorbereitung. Eigenheime in älteren und monofunktionalen Einfamilienhaussiedlungen der Nachkriegsjahre, mit nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz und fehlender Barrierefreiheit, können für ältere Menschen zunehmend eine Belastung darstellen.



Deggendorf, Kohlberg

Monofunktionale städtebauliche Struktur eines Einfamilienhausgebietes im Hintergrund des historischen Stadtkerns (Kohlberg, Deggendorf)

Auch für Kommunen können diese Quartiere wegen steigender Infrastrukturkosten eine Herausforderung sein. Funktionale Defizite, wie mangelhafte fußläufige Verbindungen ins Ortszentrum oder fehlende Treffpunkte sowie fehlende Versorgungseinrichtungen, können die langfristige städtebauliche Integration dieser Gebiete erschweren. Im Zentrum bzw. in zentrumsnahen Quartieren kann es dagegen aufgrund struktureller Veränderungen und der Konkurrenz von großflächigem Einzelhandel und Wohngebieten am Ortsrand zu Funktionsentleerung kommen.

Dabei könnten gerade hier neue barrierefreie und kleinere Wohnungen im Altbestand oder als Neubau eine Chance bieten: Ältere Menschen können zu groß gewordene Einfamilienhäuser zugunsten einer zentrumsnahen Wohnung an junge Familien übereignen, die als Nachnutzer in den etablierten Einfamilienhausgebieten für neue Belebung sorgen.

Damit bestehende Einfamilienhausgebiete hierfür attraktiv werden, lautet die städtebauliche Aufgabe, sie zu revitalisieren, funktional zu ergänzen und, wo dies möglich ist, nachzuverdichten. Dies kann durch funktionale und gestalterische Verbesserung öffentlicher Räume, Optimierung der Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen, Nachverdichtung mittels Umlegung und Grundstücksteilungen, Einführung zeitgemäßer Gebäudetypologien oder neue gemeinschaftliche Räume und Plätze erfolgen.

Rahmenplanung

Mit informellen Entwicklungs- bzw. Rahmenplanungen bindet sich die Gemeinde selbst. Sie gibt der Verwaltung einen Handlungsrahmen für die Beurteilung von Bauwünschen hinsichtlich Nachverdichtung mittels Aufstockung, zusätzlichen Baukörpern oder neuen Bautypen. Zugleich können die notwendigen Maßnahmen für die Verbesserungen der Infrastruktur und der öffentlichen Räume abgebildet werden.

Bestandsbebauungsplan

Soll das Baurecht abschließend und konkret für die zukünftige bauliche Entwicklung gere-

gelt werden, müssen bestehende Bebauungspläne geändert oder Bebauungspläne erstmalig aufgestellt werden.

Sind nur einzelne Festsetzungen, wie Aussagen zum Maß der baulichen Nutzungen, notwendig, eignet sich ein einfacher Bebauungsplan, beispielsweise zur Festlegung von Baugrenzen, Baulinien und Wandhöhen.

Ansprache der Eigentümer und Bauberatung

Die gezielte Ansprache der Eigentümer ist ein Schlüssel zur Aktivierung des Baubestands. Ziel ist es, Akzeptanz für den Umbau der Siedlun-

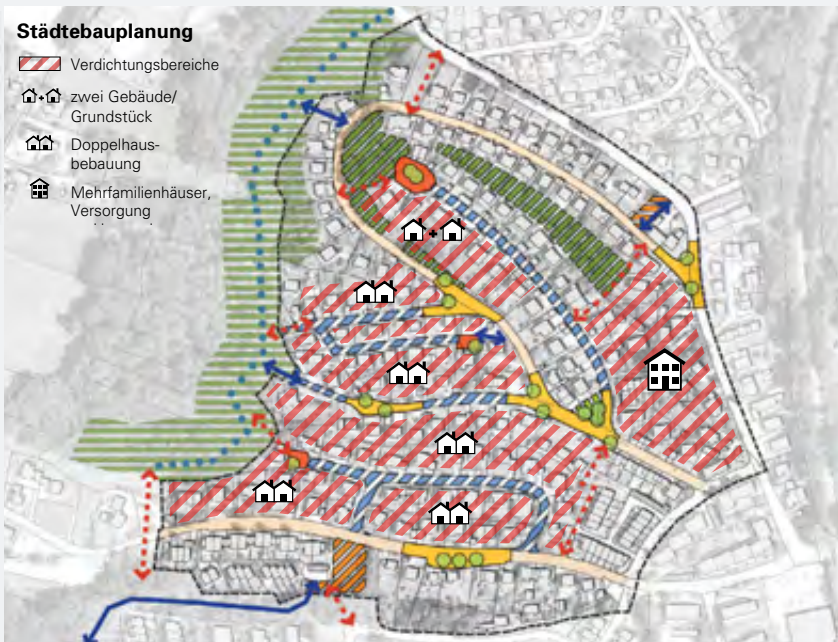
gen zu schaffen und eine mögliche Anpassung der bestehenden Gebäude durch eine konkrete Beratung in rechtlicher, architektonischer und finanzieller Hinsicht durchzuführen (siehe auch 2.3 Flächensparen).

Testentwürfe

Im Rahmen der Konzeptentwicklung zur Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten und einer Eigentümeransprache kann es hilfreich sein, insbesondere bei einem Baubestand der ein einheitliches Baualter und ähnliche Typologien aufweist, exemplarisch Grundriss- und Bauteillösungen oder ggf. sogar Leitfäden mit beispielhaften Mustersanierungen zu erarbeiten.

Ziel ist eine Inwertsetzung der bestehenden Gebiete, um die bestehenden städtebaulichen Qualitäten zu erhalten und Gebäude an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Neben dem positiven Effekt in Bezug auf Folgekosten für die Allgemeinheit und auf den Werterhalt jeder einzelnen Immobilie ist dies auch ein substanzialer Beitrag, um weitere Bebauung auf der „grünen Wiese“ und damit eine Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden.

Zusätzlich muss dem Funktionsverlust im Zentrum bzw. in zentrumsnahen Quartieren (sogenannter „Donut-Effekt“) durch strategische Konzepte entgegengewirkt werden. Dies ist notwendig, um Straßen und Plätze als Orte der Gemeinschaft neu zu beleben, aber auch um in diesen gut erschlossenen, funktional diversen Bereichen echte Alternativen zu neuen Einfamilienhausgebieten und innovative und barrierefreie Wohnformen anzubieten.



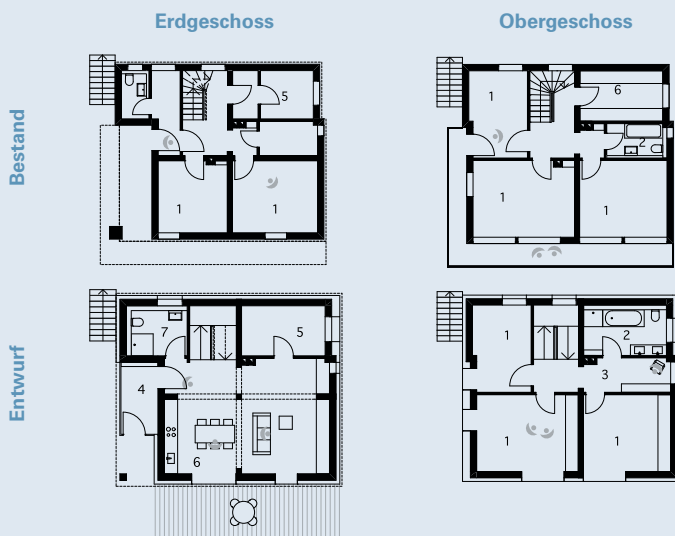
Modellprojekt Siedlung Kohlberg

Mit der Bestandserfassung und unter Einbindung der Bewohner vor Ort erarbeitete die Stadt Deggendorf einen städtebaulichen Rahmenplan zur Revitalisierung des Einfamilienhausgebietes „Kohlberg“. Auf dieser Grundlage können Nachverdichtungs- und Neubauvorhaben bewertet und die Requalifizierung der Infrastruktur umgesetzt werden.

BEISPIEL

Freiraumplanung

- 1. Sammelstraßen
- 2. Anliegerstraßen
- 3. Wendebereiche
- 4. Kreuzungsbereiche
- 5. Spiel- und Bolzplätze
- 6. prägender Grünzug
- 7. öffentliche Grünflächen
- 8. Waldrand erhalten und stärken
- 9. bestehende Fußwegverbindungen
- 10. ergänzende Fußwegverbindungen
- 11. informelle Randwege



In der Bauherreninformation „Lebendige Nachbarschaft Perlesreut“ unterstützte der Markt Perlesreut die Eigentümer der VdK Siedlung bei der Revitalisierung der Einfamilienhäuser durch planerische Vorschläge zur Modernisierung und Anpassung der Grundrisse.

- 1 Zimmer
- 2 Familienbad
- 3 Spielflur
- 4 Windfang
- 5 Technik
- 6 Küche
- 7 Bad

2.15 Baukultur, Identität

Die Bundesstiftung Baukultur definiert Baukultur als „wesentlichen Bestandteil, um eine Umwelt zu schaffen, die als lebenswert empfunden wird. (...) Ihre Herstellung, Aneignung und Nutzung ist ein gesellschaftlicher Prozess, der auf einer

breiten Verständigung über qualitative Werte und Ziele beruht.“ Somit geht Baukultur alle an: Architekten, private Bauherren, die öffentliche Hand und die Politik.

Jede Region unterscheidet sich dabei hinsichtlich der charakteristischen Bauwerke, der Siedlungsstrukturen und -typologien, die das Orts- und Landschaftsbild prägen und eine eigene Identität verleihen. Diese Vielfalt gilt es zu erhalten, zu fördern und weiterzuentwickeln. Die charakteristischen Merkmale, die jedes Orts- und Landschaftsbild bestimmen, sind zu identifizieren.

Denkmäler sind dabei die Strukturen, deren Erhaltung wegen ihrer ge-

schichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Mit der Aufnahme in die Denkmalliste können diese nach dem Denkmalschutzgesetz dauerhaft gesichert werden.

Aktuelle Themen wie z. B. die hohe Nachfrage an Wohnraum können sich unmittelbar auf den Umgang mit dem baukulturellen Bestand auswirken. Baukultur ist maßgeblich für ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld verantwortlich und trägt zum Verbleib und Zuzug von Menschen und Investitionen in einer Region bei. Sie ist Impulsträger, gerade auch im ländlichen Raum, wo sie ein wichtiger, identitätsstiftender und ökonomischer Faktor sein kann.



Baunach, Bürgerhaus Lechner-Bräu

Im oberfränkischen Baunach wurden bis 2013 der Umbau und die Umnutzung einer ehemaligen Brauerei in ein Bürgerhaus realisiert. Das seit den 1980er Jahren nicht mehr betriebene Ensemble konnte für den Ortskern erhalten und für die Bürgerschaft mit Veranstaltungssaal, Bücherei, Eiscafé und Räumen für Gewerbe und Vereine geöffnet werden.

Bauberatung

Über die Beratung bei städtebaulichen Projekten und Einzelobjekten können Kreis- und Stadtbaumeister an den Landratsämtern und in den Städten, Stadt- und Kreisheimatpfleger, die Bezirksregierungen, Stadtplaner und Architekten als Ansprechpartner unterstützen.

Gestaltungsbeirat

Eine gute Möglichkeit, um eine qualitätsvolle Ortsentwicklung zu fördern, stellt die Einrichtung von Gestaltungsbeiräten dar, besetzt mit Stadtplanern, Architekten und Heimatpflegern. Ein temporärer Gestaltungsbeirat ermöglicht die Beurteilung einzelner Bauvorhaben oder städtebaulicher Entwicklungen auf Antrag der Gemeinde und in Zusammenarbeit mit der Bayerischen Architektenkammer.

Gestaltungshandbuch

Es kann hilfreich sein, ein Gestaltungshandbuch und Konzept zu erarbeiten, das als Richtschnur für die Gemeinde und Eigentümer beispielsweise bei der Quartiersentwicklung wirkt und ggf. als Grundlage für rechtlich bindende Festsetzungen in Bebauungsplänen dienen kann.

Örtliche Bauvorschriften

In historisch gewachsenen Ortszentren kann es zudem zweckmäßig sein, örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO zur Gestaltung bei Neubauten zu erlassen. Dies sollte nicht als Restriktion wirken, sondern einen funktionalen und gestalterischen Veränderungsprozess erleichtern.

Kommunales Denkmalkonzept

Für Kommunen, die die Bewahrung ihrer Identität als wichtige Aufgabe erkannt haben, bietet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die gemeinsame Erstellung eines Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) an. Den Gemeinden wird ermöglicht, unter Mitwirkung der Bürgerschaft, Denkmalschutz und Denkmalpflege systematisch, möglichst eigenverantwortlich und zielorientiert anzugehen. Neben einer denkmalfachlichen Bestandsaufnahme umfasst das KDK die Definition des Handlungsbedarfs in Bezug auf die dargestellten Denkmalwerte sowie ein Ziel- und Maßnahmenkonzept zum Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz.

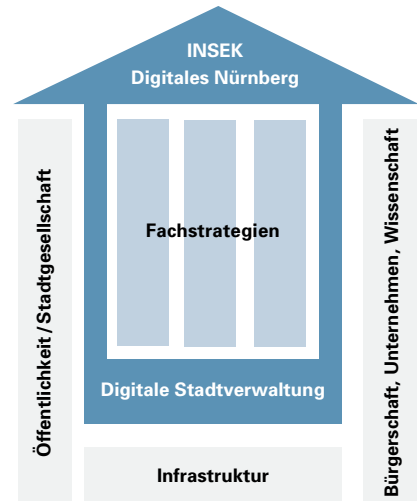
2.16 Digitalisierung

Digitale Technologien bieten mit Blick auf die umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen vielfältige Potenziale. Städte und Gemeinden müssen auf die neuen Rahmenbedingungen reagieren.

Städtebau als fachübergreifende Disziplin kann ein wesentlicher Baustein für die digitale Transformation und die Entwicklung und Nutzung neuer, auf die kommunale Entwicklung abgestimmter, digitaler Anwendungen sein.

Der Einsatz der Technologien ist vielfältig. Durch die fach- und inhaltsübergreifende Erfassung, Verknüpfung und Analyse von beispielsweise raumbezogenen Daten können komplexe Zusammenhänge bestehender Strukturen herausgearbeitet, Handlungspotenziale identifiziert und städtebauliche Entwicklungsszenarien effizienter erarbeitet werden. Die transparente Aufbereitung von Umstrukturierungsprozessen und die Nutzung digitaler Kommunikationsmedien ermöglichen neue angepasste Bürgerbeteiligungsformate, die zu einer breiten Akzeptanz von städtebaulichen Vorhaben beitragen können. In Simulationen oder einem sogenannten „Digitalen Zwilling“, einem virtuellen Abbild einer baulichen Struktur, können z.B. bei konkreten städtebaulichen Projekten Einzelaspekte und deren Wechselwirkungen in Varianten visualisiert und überprüft werden.

Die Datenschutzgrundverordnung bildet seit Mai 2018 den rechtlichen Rahmen für die Verarbeitung und Gewährleistung einer angemessenen Sicherheit im Umgang mit personenbezogenen Daten.



Nürnberg, INSEK „Digitales Nürnberg“

Zur Bündelung einzelner Fachstrategien, der Bildung eines Organisationsrahmens, der Vernetzung der Stadtgesellschaft und der Einbindung der Öffentlichkeit entwickelte die Stadt Nürnberg eine Dachstrategie in Form des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) „Digitales Nürnberg“. Zentrales Anliegen ist es dabei, den Einfluss der Digitalisierung sowie den effizienten Einsatz digitaler Instrumente in der Stadtentwicklung zu eruieren und zu gestalten.

Smart City Charta

Die 2017 auf Bundesebene in Zusammenarbeit u. a. mit den Kommunen und Ländern entwickelte „Smart City Charta“ bildet einen Orientierungsrahmen beim Aufbau digitaler Strukturen auf kommunaler Ebene.

Sie unterstützt dabei, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen, Fehlentwicklungen zu vermeiden, benennt Akteure und gibt konkrete Handlungsempfehlungen zur Gestaltung der digitalen Transformation.

Digitales Stadtentwicklungskonzept

Mit einem ganzheitlichen kommunalen Planungsprozess wie der Erstellung oder Aktualisierung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes können Leitbilder, Handlungsfelder und Indikatoren für den Einsatz digitaler Technologien identifiziert und definiert werden. Bereits existierende Anwendungen oder Strategien der kommunalen Fachbereiche können mit dem Ziel des Wissensaustauschs und der Nutzung von Synergieeffekten zusammengefasst und koordiniert werden.

Dabei kann die Erhebung und Nutzung von Daten, wie beispielsweise durch öffent-

lich frei verfügbare Erfassungsprogramme (OpenSource), bei der Bestandsanalyse oder einer Bedarfsermittlung unterstützen und z. B. bei der Verortung von Problemstellungen im öffentlichen Raum helfen. Die Daten- und Entscheidungshoheit sollte auf kommunaler Seite verbleiben.

Digitale Bauleitplanung

Im Bereich der Bauleitplanung kann der Aufbau digitaler Strukturen, u. a. durch Beteiligungsplattformen oder die Nutzung des Austauschformates XPlanung dabei unterstützen, das Verfahren transparenter zu gestalten, effizienter mit den beteiligten Akteuren abzustimmen und den Prozess von der gemeindlichen Planung bis zur Umsetzung des Baurechtes zu beschleunigen. Das Format XPlanung gewährleistet dabei den verlustfreien Austausch von Bauleit-, Raumordnungs- und Landschaftsplänen sowie die internetgestützte Bereitstellung von Plänen und ermöglicht die planübergreifende Auswertung und Visualisierung von Planinhalten.

Informations- und Beteiligungsportal

Über die Entwicklung eines zentralen Informations- und Beteiligungsportals kann die

Öffentlichkeit in Planungs- und Entscheidungsprozesse eingebunden, Transparenz geschaffen sowie zur Mitgestaltung angeregt werden. Die Kommune nimmt hierbei eine aktive Rolle ein und stimmt einen gesellschaftlichen Diskurs über die zukünftige Nutzung und Akzeptanz neuer Technologien sowie die Einbindung von nicht technologieaffinen Bürgerinnen und Bürgern an.

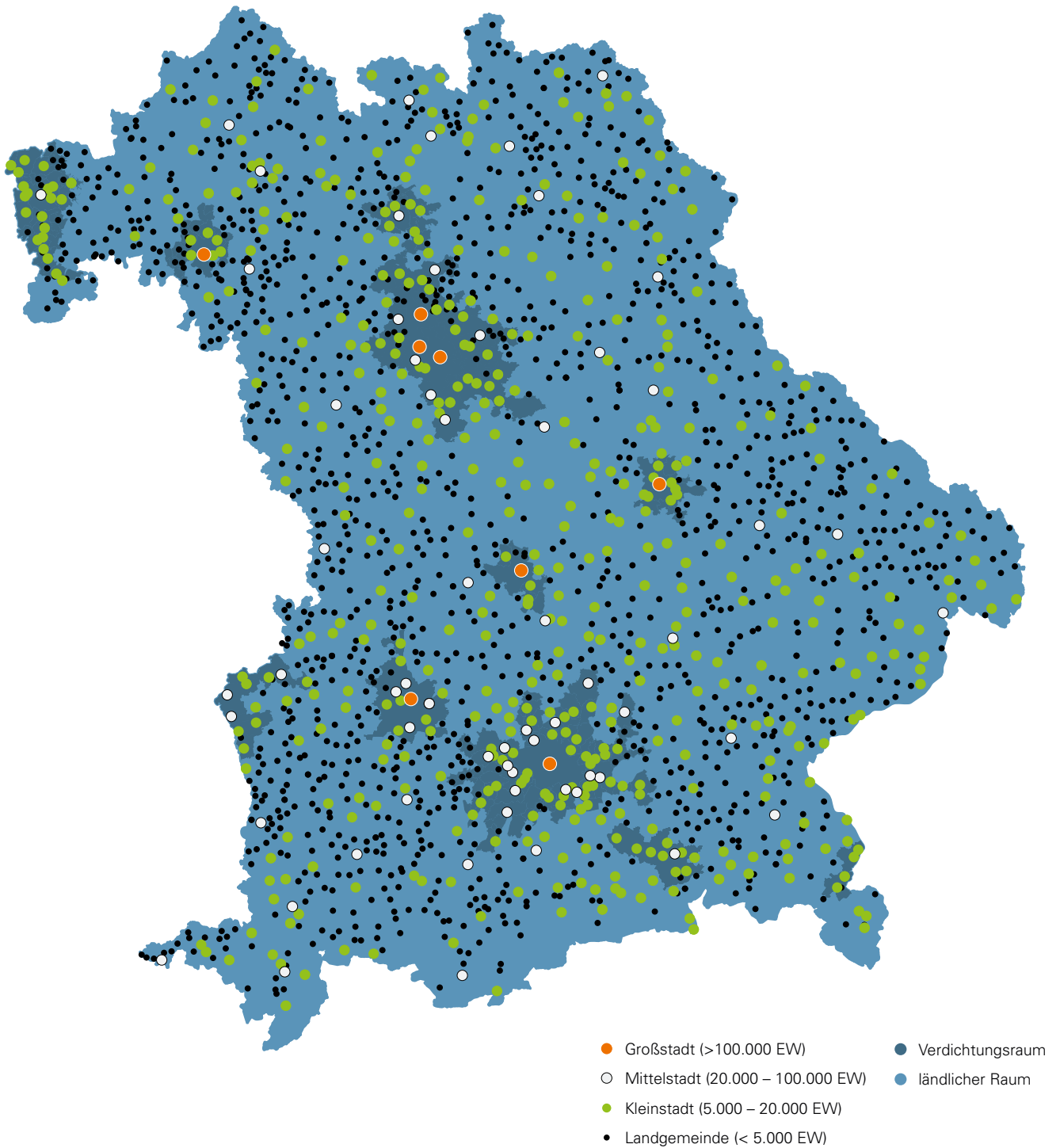
Quartiersbezogene Datenplattformen

Quartiersbezogene Datenplattformen und Serviceleistungen können den Austausch sowie die gemeinschaftliche Nutzung von Diensten und Gütern im Quartier fördern. So kann z. B. die übergreifende Bereitstellung von Verkehrsdaten sowie alternativer Mobilitätsformen die Wahl des Verkehrsmittels und die Auslastung einer Mobilitätsstation im Quartier unterstützen.

Ein intelligentes Stromnetz kann auf Basis der Verbrauchs- und Produktionsdaten den Energiekreislauf effizient steuern und Emissionen reduzieren.

Siedlungsstruktur in Bayern

Qualität durch Vielfalt



3.1 Polyzentrale Siedlungsstruktur

Bayerns 2.056 Städte und Gemeinden bilden eine polyzentrale Siedlungsstruktur. Ländliche Räume, Verdichtungsräume und Weltmetropolen prägen das Heimatbild Bayerns und ergänzen sich in ihrer landschaftlichen, funktionalen und städtebaulichen Vielfalt, ihren Potenzialen und Herausforderungen. Nachhaltige städtebauliche Zukunftsstrategien finden auf die jeweils spezifischen strukturellen Anforderungen zugeschnittene Lösungen, die gleichzeitig die kulturhistorischen Besonderheiten der Städte und Gemeinden berücksichtigen.

Dynamischer ländlicher Raum – mit Stagnations- und Schrumpfungsräumen

In besonderer Weise prägt der ländliche Raum Bayern. Er umfasst ca. 90 % der Landesfläche, hier lebt weit mehr als die Hälfte der Bevölkerung Bayerns. Seit einigen Jahren verzeichnen Bayerns ländliche Räume wieder Wanderungsgewinne und Einwohnerwachstum. Auch weil viele „Hidden Champions“ im ländlichen Raum ideale Wachstumsbedingungen gefunden haben, liegt die Zahl der Arbeitsplätze auf Rekordniveau und in vielen Regionen herrscht Vollbeschäftigung.

Aber der ländliche Raum Bayerns ist keine homogene Gebietskategorie. Das Wachstum ist ungleich verteilt und neben den vor allem im Einflussbereich der Metropolen gelegenen boomenden ländlichen Kommunen gibt es nach wie vor stagnierende und schrumpfende ländliche Räume. Fast 40 % aller Kommunen im ländlichen Raum sind zwischen 2010 und 2019 geschrumpft, kämpfen gegen die Abwärtsspirale aus Einwohnerverlusten, Kaufkrafteinbußen, Infrastrukturausdünnung und sinkender Anziehungskraft.

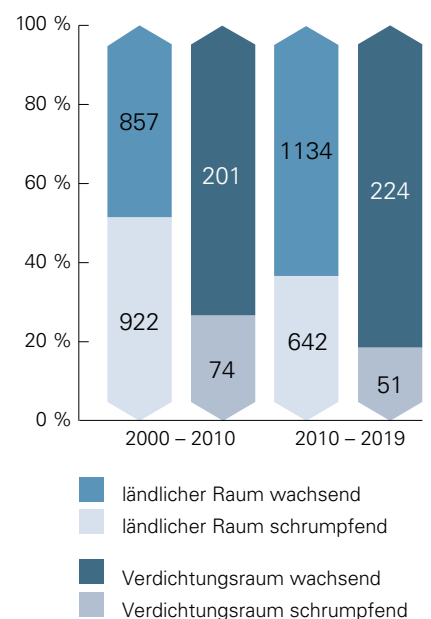
Während sich viele Landgemeinden, Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum mit der Bewältigung des Wachstumsdrucks durch Flächenausweisungen für neue Wohn- und Gewerbegebiete beschäftigen, gehören auch Leerstand, Modernisierungstau und wegbrechende Angebote zu den Herausforderungen in Bayerns ländlichen Räumen.

Verdichtungsraum in Bayern: fast ausnahmslos wachstumsstark

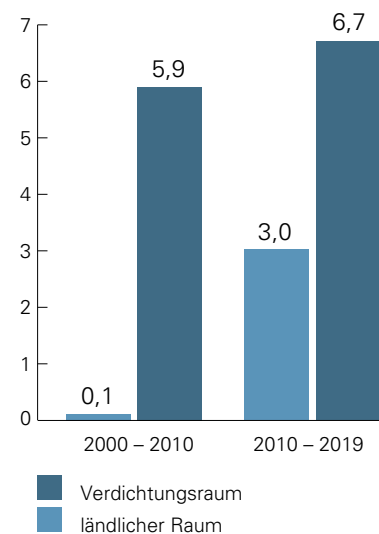
Auf etwa einem Zehntel der Landesfläche um die acht Großstädte Bayerns konzentrieren sich 44 % der Bevölkerung und mehr als die Hälfte aller sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze. Die Verdichtungsräume sind der Motor der dynamischen Entwicklung in Bayern.

Das Einwohnerwachstum war mit +6,7 % zwischen 2010 und 2019 mehr als doppelt so hoch wie im ländlichen Raum. Es wird nicht nur durch Wanderungsgewinne, sondern auch durch Geburtenüberschüsse gespeist. Wegen der bereits erreichten Siedlungsdichte und der anhaltenden Entwicklungsimpulse sind weite Teile des Verdichtungsraums in Bayern auch von negativen Auswirkungen des Wachstums geprägt. Hohe Miet- und Kaufpreise, Engpässe auf dem Wohnungsmarkt und Verkehrsinfrastrukturen am Rande ihrer Leistungsfähigkeit sind u.a. die Folgen.

Anzahl der Kommunen mit Einwohnerwachstum, -verlust nach Raumtyp



Entwicklung der Einwohnerzahl in % nach Raumtyp

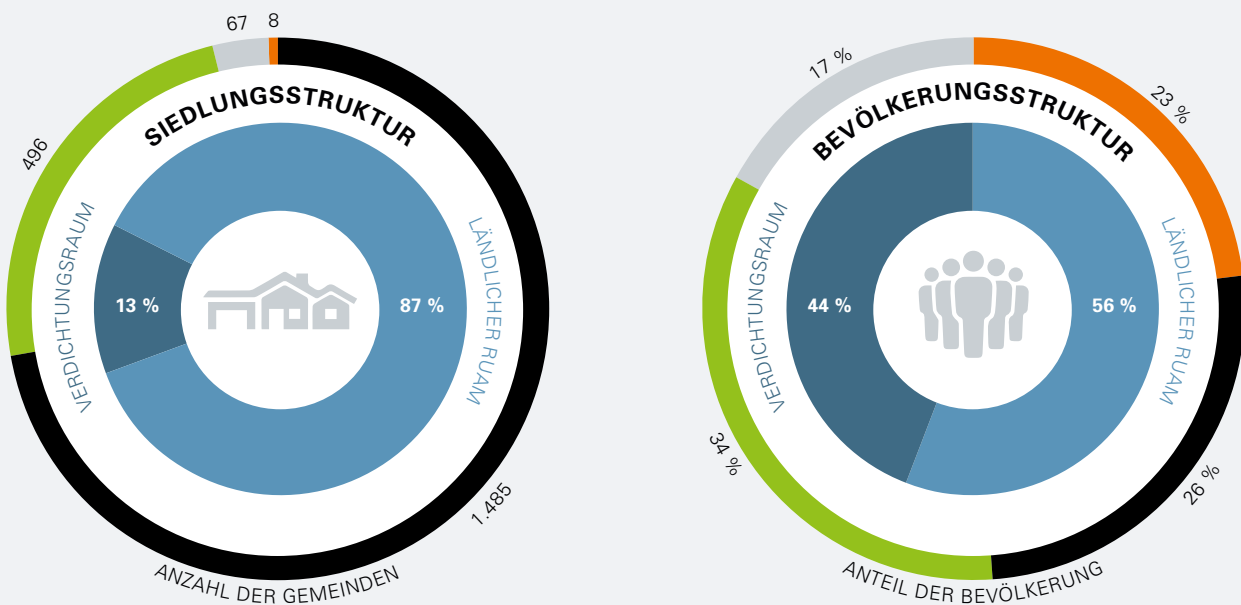


Die polyzentrale Siedlungsstruktur: das leistungsfähige Rückgrat von ländlichem Raum und Verdichtungsraum

Mit ihren landschaftlichen, kulturhistorischen, funktionalen und städtebaulichen Besonderheiten bilden die 2.056 Städte und Gemeinden die heterogene, polyzentrische Siedlungsstruktur Bayerns. 44 % der Bevölkerung Bayerns wohnt in Verdichtungsräumen, 56 % im ländlichen Raum.

Etwa 60 % der bayerischen Bevölkerung lebt in Landgemeinden und Kleinstädten bis 20.000 Einwohner, die insgesamt mehr als 96 % der bayerischen Kommunen ausmachen. In den Mittel- und Großstädten leben etwa 40 % der Bevölkerung.

Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur Bayern



Datenquelle: LfStat 2019

- Großstadt
- Mittelstadt
- Kleinstadt
- Landgemeinde

Gemeindegröße, Lage und Funktion: bedeutsame Einflüsse für die städtebaulichen Aufgaben einer Gemeinde

Die Großstadt steht vor anderen städtebaulichen Herausforderungen als eine Landgemeinde oder Kleinstadt. Insbesondere nimmt die Komplexität der städtebaulichen Aufgabenstellungen mit der Stadtgröße zu.

Aber auch die Lage einer Kommune ist entscheidend. So kommen Klein- und Mittelstädten im Verdichtungsraum wichtige Entlastungsaufgaben zu, die geeignete städtebauliche Strategien der Zentren-, Wohn- und Gewerbestandortentwicklung erfordern. In der Peripherie des ländlichen Raums übernehmen Klein- und Mittelstädte dagegen wichtige Bündelungsfunktionen und stemmen sich in einigen Teilräumen mit städtebaulichen Zukunftsprojekten gegen die Auszehrung des sie umgebenden ländlichen Raums.

3.2 Spezifische städtebauliche Herausforderungen nach Gemeindetyp

Robuster Städtebau, der auf lange Zeit hin Bestand hat und seine gewünschte Funktion erfüllt, nimmt in besonderer Weise Bezug auf die individuelle Situation der Gemeinde: auf ihre städtebauliche Grundstruktur, baukulturelle Charakteristika oder auch sozialstrukturelle Besonderheiten. Die hohe Bedeutung lokal angepasster Strategien lässt Generalisierungen nicht zu. Und trotzdem: Grundsätzliche Unterscheidungen im Hinblick auf ihre spezifischen städtebaulichen Herausforderungen können z. B. zu Landgemeinden, Klein-, Mittel- und Großstädten getroffen werden. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass natürlich viele Einflussfaktoren alle Gemeinden gleichermaßen betreffen (vgl. dazu 2. Städtebauliche Schwerpunktthemen), ggf. erfordern sie unterschiedliche städtebauliche Antworten. Das gilt z. B. für den demografischen Wandel, der kleine wie große Kommunen vor die Herausforderung stellt, für eine alternde und bunter werdende Gesellschaft planerisch Vorsorge zu treffen.

Auch für den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung trifft dies zu, da alle Kommunen gleichermaßen vor der Herausforderung stehen, die Energiewende zu gestalten und sie gezwungen sind, auf zu erwartende Hochwasser- oder Hitzeereignisse zu reagieren.

Landgemeinde

Bayern ist ein Land kleiner Gemeinden. 78 % der Gemeinden im ländlichen Raum haben weniger als 5.000 Einwohner, im Verdichtungsraum sind es 34 %. Während die kleinen Gemeinden im ländlichen Raum eine im landesweiten Vergleich durchschnittliche Einwohnerentwicklung aufweisen, verzeichnen sie im Verdichtungsraum teilweise sehr starke Zuwächse. Im Umland von München gibt es Kommunen, die ihre Einwohnerzahl in den letzten 40 Jahren vervielfacht haben.

Das Zentrum leidet, der Siedlungsrand wächst: Kampf dem Donut-Effekt

Viele kleine Gemeinden leiden in den letzten Jahrzehnten zunehmend unter einem sogenannten „Donut-Effekt“: Während ihr Zentrum an Bedeutung verliert und Leerstände zunehmen, nehmen die Entwicklungsimpulse an den Siedlungsändern zu. Folgende Entwicklungen von Zentrum und Siedlungsrand sind dafür mitverantwortlich:

- Das Zentrum steht unter Druck: Wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge befinden sich im Zentrum, im Idealfall im Rathaus, in der Kirche und kulturellen Treffpunkten, die sich um den zentralen öffentlichen Raum anordnen. Die Bausubstanz ist hier meist kleinteilig und die Grundstückszuschnitte haben sich über Jahrzehnte oder sogar Jahrhunderte entwickelt. Die kontinuierliche Transformation ging vielfach mit erheblichen Um- und Anbauten einher. Eine zeitgemäße Weiterentwicklung dieses Zentrums u. a. mit Umnutzung und Nachverdichtung erfordert häufig veränderte Grundstückszuschnitte, die zusammen mit der kleinteiligen Eigentümerstruktur ein Entwicklungshindernis des dörflichen Zentrums mit sich bringen kann.
- Neubauf Flächen am Siedlungsrand machen Konkurrenz: Werden von Kommunen erschlossene Flächenangebote für Wohn- oder Gewerbenutzungen am Siedlungsrand geschaffen, kann dies die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums benachteiligen. In der Konsequenz kann nicht nur der Kern veröden, sondern perspektivisch auch die um den Kern herum liegenden Zonen, die meist mit älteren Einfamilienhäusern oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden besiedelt sind.

Fuchsmühl, Markthaus

Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie wurde das Markthaus in der Gemeinde Fuchsmühl mit den Freianlagen umgesetzt



Karlsfeld, „Neue Mitte“

In der Stadt Karlsfeld fehlte bislang ein identitätsstiftendes Ortszentrum für die Bewohnerschaft. Dieses konnte 2016 mit der „Neuen Mitte“ ergänzt werden.



Vorrangig gilt es, die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten durch einen sensiblen Erneuerungsprozess zu aktivieren und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umzusetzen. Grundlage einer städtebaulichen Strategie bildet ein verbindlich beschlossenes Städtebauliches Entwicklungskonzept, das mit dem Ziel der konsequenten Konzentration von Entwicklungsimpulsen auf den Kern, Maßnahmen zur Sicherung des Ortsmittelpunkts als Versorgungsstandort vorbereitet und die Akzeptanz und Mitwirkung der Bürger und Eigentümer generiert.

Praxisbeispiel: Markthaus Fuchsmühl

Die Vitalität einer kleinen Gemeinde hängt wesentlich von der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung ab. Das oberpfälzische Fuchsmühl hat bürgerschaftliche, unternehmerische und interkommunale Potenziale gebündelt, um 2014 ein im Zentrum, in direkter Nachbarschaft zur Kirche gelegenes, leer stehendes Gebäude zu erwerben und zu einem „Markthaus“ umzunutzen. Die Umnutzung schaffte Raum für einen Metzger, einen Dorfladen, eine Steuerkanzlei, für die Geschäftsstelle des Naturparks Steinwald und des Bund Naturschutzes sowie für einen Geldautomaten der örtlichen Sparkasse und ist heute wichtiger Identifikationsort von Fuchsmühl.

Kleinstadt

In den 496 bayerischen Kleinstädten wohnen 34 % der Bayerischen Bevölkerung. 356 Kleinstädte befinden sich im ländlichen und 140 Kleinstädte in den Verdichtungsräumen. In ländlichen Regionen sollen diese Kommunen mit 5.000 bis 20.000 Einwohnern wichtige regionale Versorgungsfunktionen übernehmen. In Verdichtungsräumen hingegen werden die Funktionen wesentlich auch von der Entwicklung einer Kernstadt mitbeeinflusst.

In der Ortsmitte entscheidet sich die Zukunft der Kleinstadt

Die Vitalität einer Kleinstadt hängt von ihrer Ortsmitte ab. Weist der Kern eine hohe Anziehungskraft als Versorgungs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Wohnstandort auf, so strahlt das häufig auf die gesamte Entwicklung der Gemeinde aus. In Regionen, die von Schrumpfungsprozessen und einem Einzelhandelsrückgang betroffen sind, gehen insbesondere im Kern der Kleinstädte häufig wichtige Bündelfunktionen verloren. Besondere städtebauliche Aufgabe ist es, Investitionsimpulse in der Ortsmitte zu zentrieren und mit Einzelhandelsangeboten, Gastronomie und Kino, ggf. Schulen und Hochschule sowie innerstädtischem Wohnen die Mitte neu zu beleben. Wo das gelingt, entwickelt sich mit einer angemessenen Dichte bei gleichzeitig geringer räumlicher Ausdehnung eine besondere Form „überschaubarer“ Urbanität.

Kleinstädte in peripherer Lage mit ihrer Aufgabe der Bündelung von Funktionen für die Region stehen vor der Herausforderung, eine bestehende Ortsmitte zu einem urbanen, multifunktionalen Zentrum weiterzuentwickeln.

Ganz anders ist die Situation von Kleinstädten rund um die Ballungszentren, wie beispielsweise München, Nürnberg, Regensburg oder Ingolstadt. Der hohe Wachstumsdruck führt zu hoher Nachfrage, insbesondere von Wohnraum in den suburban gelegenen Kleinstädten. Das Einwohner- und Flächenwachstum ist hoch. Die besondere Herausforderung liegt darin, dem Wachstum eine zukunftsfähige städtebauliche Ordnung zu geben. Damit einher geht in der Regel ein Klärungsprozess, welche Rolle die Kommune jenseits des Wohnentlastungsstandortes für die Kernstadt übernehmen will. Das durch den Einwohnerzuwachs verursachte Flächenwachstum hat die – oft dörfliche – städtebauliche Grundstruktur überformt und zur Folge, dass vielen dieser Stadtrand-Kleinstädte eine städtebauliche Mitte fehlt, in der Funktionen gebündelt sind und mit der sich die Bewohner identifizieren. In diesen Kommunen können neue Ortsmitteln die städtebauliche Antwort sein.

Praxisbeispiel: Schaffung „Neuen Mitte“ in Karlsfeld

Die Einwohnerzahl von Karlsfeld im Landkreis Dachau ist zwischen 1970 und 2019 um 80 % gestiegen. Weil der Stadt ein identifizierbares Zentrum fehlte, hat Karlsfeld als Scharnier zwischen dem Altort und einer neu geschaffenen Wohnsiedlung im Jahr 2016 eine „Neue Mitte“ realisiert. Dort sind neben einem Marktplatz als Begegnungsraum, auch Einzelhandel, eine Gaststätte und ein Kindergarten entstanden. Der sehr urban wirkende Entwurf nimmt Bezug auf die in der Nachbarschaft entstandenen Neubauten.

Praxisbeispiel: Transformation der Alten Mitte in Tirschenreuth

Der Einzelhandel am prägnanten, historischen Marktplatz – 45 m breit und 230 m lang – kämpfte seit Anfang der 2000er Jahre um seine Wettbewerbsfähigkeit. Da entschied der Stadtrat, nach erheblichem Widerstand durch einen Bürgerentscheid bestätigt, die umfassende Umgestaltung des Marktplatzes. Aus einem vom (ruhenden) Verkehr geprägten Raum wurde ein attraktiver Aufenthaltsort mit Promenade in seiner Mitte. Diese Neupositionierung hat einen zentralen Begegnungsraum für die Stadtbevölkerung und einen attraktiven Rahmen für Einkauf und Gastronomie geschaffen. Ergänzt wird diese Zentrenstärkung durch hochwertige Wohnangebote im Neu- und Altbau in unmittelbarer Nähe, durch ein Museumsquartier und die fußläufige Erschließung einer Teichlandschaft als Erholungsraum. Mit der Integration der Neuansiedlung einer Außenstelle der Hochschule Nürnberg im Fach Soziale Arbeit im Altbauquartier erfolgt eine weitere Belebung, die den Eindruck einer spezifischen Kleinstadt-Urbanität vermittelt.



Tirschenreuth, Innenstadt

Mit der Neugestaltung des Stadtteiches als innenstadtnaher Erholungsbereich sowie der Umgestaltung des zentralen Marktplatzes (siehe unten) konnte die Stadt Tirschenreuth attraktive Aufenthaltsräume für ihre Bürgerinnen und Bürger schaffen





Bayreuth, St. Georgen

Die Stadt Bayreuth hat für den Stadtteil St. Georgen einen Rahmenplan mit Darstellung von Entwicklungsschwerpunkten erstellt

Mittelstadt

Bayern verfügt über 66 Mittelstädte mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern, die sich hälftig auf den ländlichen Raum und den Verdichtungsraum verteilen. Die Einwohnerentwicklung der Mittelstädte liegt über dem bayerischen Durchschnitt. Besonders günstige Entwicklungen weisen die neun großen Mittelstädte mit über 50.000 Einwohnern auf.

Mittelstädte als attraktiver Kompromiss zwischen Überschaubarkeit und urbaner Dichte

Stadtstrukturell sind Mittelstädte nicht so stark auf das Zentrum ausgerichtet und von dessen Impulswirkung nicht so abhängig wie die Kleinstadt von ihrer Ortsmitte. Gleichzeitig sind die Stadtstrukturen der Mittelstadt nicht so komplex ausdifferenziert in Stadtteile oder auch Zentrenhierarchien wie in Großstädten. Viele mittelgroße Städte verbinden für ihre Bewohner in attraktiver Form Überschaubarkeit und Nachbarschaft mit urbaner Bündelung und Funktionsdichte. Befragungen belegen, dass die Wohnzufriedenheit in diesem Stadttyp hoch ist. Dies liegt unter anderem auch daran, dass sich viele Mittelstadt-Bewohner Wohneigentum leisten können. Auch die günstige wirtschaftliche Lage mit wachsender Anzahl von Arbeitsplätzen in bayerischen Mittelstädten steigert deren Attraktivität.

Lebendige Nebenzentren sichern die Anziehungskraft der Mittelstadt

Die städtebauliche Herausforderung für Mittelstädte liegt also gerade darin, überschaubare Stadtstrukturen zu schaffen, die gleichzeitig urbane Funktionsdichte gewährleisten. Dies kann insbesondere dann gelingen, wenn neben einer lebendigen City nutzungsgemischte Nebenzentren entwickelt werden, die dem Bewohnerinteresse nach überschaubarer Urbanität entgegenkommen. Viele Mittelstädte in Bayern haben die Investitionsimpulse und Flächenpotenziale der jüngeren Vergangenheit zur Weiterentwicklung von Nebenzentren genutzt. Bei einem Teil davon handelt es sich um Stadterneuerungsprojekte, in deren Rahmen Bestandsquartiere zu attraktiven Subzentren weiter qualifiziert werden. Diese Qualifizierung nimmt viel Zeit in Anspruch, weil sie nur in enger Kooperation mit Eigentümern gelingt und teilweise Grundstücksneuordnungen erfordert. Der Wachstumsdruck in vielen Mittelstädten führt aber auch dazu, dass neue Stadtteile – häufig durch Umnutzung von Brachflächen – entstehen. Den Planungen für diese neuen Stadtviertel ist der Anspruch zu entnehmen, nicht nur Wohnquartiere, sondern auch nutzungsgemischte Areale zu entwickeln.

Praxisbeispiel: Qualifizierung eines Nebenzentrums im Bestand – Bayreuth St. Georgen mit Wohnsiedlung „Insel“

Das Zentrum des Bayreuther Stadtteils St. Georgen ist von einem weitgehend erhaltenen, barocken Straßenmarkt geprägt. In Nachbarschaft dazu haben sich Anfang des 20. Jahrhunderts Industrieunternehmen angesiedelt. In der Folge wurden für deren Arbeiter in den 1930er Jahren Einfachstwohnungen in der Wohnsiedlung „Insel“ zwischen dem Straßenmarkt und den Industrieunternehmen, errichtet. Die Industrieareale fielen in den 1990er Jahren brach und die 273 Wohnungen im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft waren sanierungsbedürftig. Anfang der 2000er Jahre entwarf die Stadt Bayreuth einen umfassenden Erneuerungsprozess, bei dem die Wohnsiedlung innerhalb von 15 Jahren durch Sanierung sowie Rück- und Neubau ein völlig neues Gesicht erhalten hat. Eine Reduzierung der Wohneinheiten schaffte großzügiges wohnungsnahes Grün, zwei kleine Parkanlagen entstanden auf ehemaligen

Industrienutzungen, in die alte Schokofabrik zog ein selbst organisiertes Kulturzentrum mit Skaterhalle ein. Die Aufenthaltsqualität des barocken Straßenmarktes wurde verbessert und Eigentümer durch finanzielle Förderung angeregt, in die historische Bausubstanz zu investieren. Mit Einsatz der kommunalen Wirtschaftsförderung konnte der Standort für Einzelhandel und Kleingewerbe gesichert werden. Auf der Basis eines integrierten Konzeptes ist es in St. Georgen gelungen, ehemals wenig verbundene Industrie- und Wohngebiete mit einem barock geprägten Quartier zu einem nachgefragten, nutzungsgemischten Wohnstandort weiterzuentwickeln.

Praxisbeispiel: Neubau eines neuen Stadtviertels als Nebenzentrum – Landsberg am Lech

Von der Innenstadt von Landsberg am Lech durch den Fluss getrennt, wurden auf einem Industrieareal von 5,7 ha ehemals Papier geschürft, danach über 100 Jahre Landmaschinen gebaut. Seit Aufgabe der letzten industriellen Nutzung 2011 plant die Stadt mit einem Investor „urbanes Leben am Papierbach“. 16 Wettbewerbsverfahren haben unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft zu einem Konzept geführt, das mit 600 Wohneinheiten, Nahversorgung, Gewerbe, einem Boardinghaus und zwei Kindertagesstätten ein nutzungsgemischtes Stadtquartier zum Ziel hat. Multimodale Mobilitätsangebote und ressourcenschonende Energieversorgung leisten einen zeitgemäßen Beitrag zum Klimaschutz. Das Quartier am Papierbach, seit 2018 im Bau, wird in Zukunft durch eine Rad- und Fußgängerbrücke mit der historischen Altstadt von Landsberg verbunden. Das moderne nutzungsgemischte Stadtviertel ergänzt neue Angebotsformen urbanen Lebens in der von starkem Wachstum geprägten Mittelstadt.



Landsberg am Lech, Quartier am Papierbach

In den Visualisierungen sind die Ideen für das neue Stadtquartier in Landsberg am Lech dargestellt. Im Baufeld A1 (siehe unten) soll ein Gebäude als markanter Kopfbau mit sieben Geschossen und einem zweigeschossigen Zwischenbau entstehen. Darin sollen 14 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie die Energiezentrale, welche künftig das gesamte Quartier mit Wärme versorgt, untergebracht werden. Im nördlichen Abschnitt des Baufeldes werden weitere 48 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten entwickelt.



Großstadt

Während die acht Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, davon München und Nürnberg mit mehr als 500.000 Einwohnern, noch bis in das Jahr 2000 deutlich an Einwohnern verloren haben, konnten sie in den vergangenen Jahren, insbesondere seit 2010, ein besonders starkes Wachstum verzeichnen. So stieg die Zahl der Einwohner zwischen 2010 und 2019 beispielsweise in Regensburg um mehr als 12 % und die Arbeitsplätze in Ingolstadt um mehr als 30 %. Heute lebt knapp ein Viertel der Bevölkerung in den bayerischen Großstädten. Mit der spezifischen Dichte, der engen Vernetzung mit dem Umland und der Konzentration von fachlichen wie wirtschaftlichen Mitteln bestehen hohe Potenziale, neue innovative Lösungsansätze zu entwickeln und umzusetzen.

Mit Blick auf das anhaltende Wachstum ist es eine besondere Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum in Städten zu schaffen, in denen kaum noch unbebaute Flächen zur Verfügung stehen und Flächenbedarfe und Kapitalinteressen miteinander konkurrieren.

Augsburg, Sheridan Kaserne

Mit den Ergebnissen einer Bürgerwerkstatt wurde der Prozess zur Umnutzung des ehemaligen, ca. 70 ha großen Militärraums in der Stadt Augsburg eingeleitet

Das obere Luftbild zeigt die Bebauung im Jahr 2005, auf dem unteren Foto ist die Bebauung im Jahr 2020 dargestellt



Kreativität bei der Umnutzung und Nachverdichtung

Flächenbedarfe können in den Großstädten fast nur noch durch Umnutzung und erhöhte Nutzungsdichte gedeckt werden. Im Hinblick auf Umnutzungspotenziale boten die Umstrukturierungsprozesse bei der Bundeswehr und der Abzug der alliierten Streitkräfte in den letzten 30 Jahren große Flächenpotenziale durch Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen.

Nahezu jede bayerische Großstadt hat davon profitiert, ebenso von der Aufgabe von Güterarealen, Gleisen und teilweise Bahnhöfen der Deutschen Bahn. Diese Umstrukturierungsprozesse sind aber nahezu abgeschlossen.



In Zukunft werden Umnutzungen gewerblich und industriell genutzter Flächen konsequenter auf den Prüfstand zu stellen sein.

Die Umnutzungsaufgabe wird mühsamer und kleinteiliger. Ebenso mühsam und kleinteilig ist die Suche nach Nachverdichtungspotenzialen: Welche Nutzungen sind ergänzbar durch Aufstockung von einstöckigen Einzelhandelsbauten? Welche Zusatzflächen sind durch Überbauung von Parkplätzen erschließbar? Vertragen Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit Ergänzungsbauten oder Aufstockung? Flächenpotenziale sind ggf. auch erschließbar durch eine andere Organisation der Nutzung. So wird in der Restrukturierung von industrieller Produktion auf mehreren Stockwerken schon lange eine große Chance für „urbane Produktion“ gesehen. Dafür finden sich aber bislang nur wenige Beispiele. Flächen sind aber auch da erschließbar, wo dem PKW weniger Platz eingeräumt wird.

Die bei Neubauvorhaben zunehmend eingesetzten Mobilitätskonzepte als Kompensation für Stellplatznachweise können Stellplatzflächen erheblich reduzieren, die dann wiederum für eine produktivere Flächennutzung zur Verfügung stehen. Statt großer Umnutzungspotenziale sind in der Großstadt für die Zukunft also eher kleinteilige Strategien der Nachverdichtung zu erwarten. Die städtebaulich-funktionalen Fehler, die man in den 1960er und 70er Jahren gemacht hat, als man „Urbanität durch Dichte“ zum Leitbild erhob, müssen bei heutigen Nachverdichtungsansätzen natürlich vermieden werden.

Praxisbeispiel: Verdichtung durch Überbauung eines öffentlichen Parkplatzes

Flächenpotenziale im dichten Gebäudebestand zu erschließen, erfordert Kreativität. Am Münchner Dantebad wurde eine bereits versiegelte Fläche doppelt genutzt. Auf einem 4.200 m² großen Parkplatzareal wurde ein knapp 110 m langer und rund 12 m tiefer viergeschossiger Holzhybridbau mit einer nach Süden orientierten Laubengängerschließung auf Ständern erstellt. 100 Wohnungen entstanden und 107 von ehemals 111 Stellplätzen blieben erhalten. Das Haus berührt den Grund nur mit zwei Treppenhäusern und den beiden Kopfbauten mit Technik- und Lagerräumen. ■



München, Schwabinger Tor

Die Gewerbekonversion mit fast 5 ha wurde über einen städtebaulichen Wettbewerb weiterentwickelt und ein gemischtes Quartier mit einer dichten Bauweise (GFZ 2,8) realisiert

München, Wohnen am Dantebad

Durch die Überbauung eines öffentlichen Parkplatzes konnten in München 100 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden



Nürnberg, Nachverdichtung

Im Rahmen der Aufstockung eines innerstädtischen, teilzerstörten Mehrfamilienhauses wurde auch ein integrierter urban Rooftop Garden geschaffen

Praxisbeispiele

Vom Konzept zur Umsetzung



Gute Beispiele können kommunalen Praktikern aus Verwaltung und Politik hilfreiche Anregungen für städtebauliche Problemlösungen liefern. Das folgende Kapitel enthält daher Praxisansätze aus 20 bayerischen Kommunen oder interkommunalen Kooperationen, in denen jeweils spezifische Aufgabenstellungen des Städtebaus beispielhaft gelöst wurden. Diese Aufgabenstellungen nehmen Bezug auf die Vielfalt der Themen aus Kapitel 2 und reichen von der Innenentwicklung über die Digitalisierung bis zur Mobilität.

Die Auswahl der Beispielkommunen berücksichtigt Groß-, Mittel- und Kleinstädte, aber auch Landgemeinden. Sie liegen im ländlichen Raum und im Verdichtungsraum und verteilt über alle Regierungsbezirke. In der Regel werden die kommunalen Praxisansätze auf zwei Seiten vorgestellt und ihre Erfahrungen wenn möglich in einem Schaubild verdeutlicht. Die Dokumentation von drei Gemeinden – Buch am Erlbach, Freyung und Schweinfurt – erfolgt ausführlicher, weil sie umfassendes Material für die Vorstellung integrierter Städtebaustrategien über einen längeren Zeitraum bieten. Die ausführliche Praxisdokumentation hat zum Ziel, Anregungen aus Kommunen in Bayern für den Erfahrungstransfer bzw. auch zur Weiterentwicklung aufzuzeigen.



Buch am Erlbach

Demografiegerechte Ortsentwicklung



Ländlicher Raum

Grundzentrum

Einwohner (2019): 3.980

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: +23,3 %

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Ein Integriertes Entwicklungskonzept schafft die Grundlage

In räumlicher Nähe zum Verdichtungsraum München und zur Stadt Landshut gelegen, muss Buch am Erlbach trotz eines Einwohnerwachstums dem demografischen Wandel begegnen. Viele junge Menschen aus der Altersgruppe 18 bis 25 Jahre wandern ab, Wanderungsgewinne gibt es vor allem bei älteren Generationen. Die Folge: Die Bedarfe an altersgerechtem Wohnraum nehmen zu, während gleichzeitig der Rückgang der jüngeren Bevölkerung die Tragfähigkeit von Bildungseinrichtungen gefährdet.

Die Gemeinde entschied sich 2012, unter intensiver Bürgerbeteiligung, das Integrierte Entwicklungskonzept „Demografiegerechtes Buch am Erlbach“ zu erarbeiten. In einer Auftaktveranstaltung, zwei Zukunftskonferenzen, zwei Ortsspaziergängen, einem Runden Tisch und zwei Expertenrunden waren die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, die Zukunft von Buch am Erlbach aktiv mitzugestalten und machten davon intensiv Gebrauch. Dabei wurde klar, dass die unterschiedlich strukturierten Teilräume der Gemeinde passgenaue Strategien erfordern. Beispielhaft wurden drei Strukturtypen detailliert betrachtet, deren Defizite ermittelt und – darauf aufbauend – Ziele und Maßnahmen definiert:

Im **Ortskern** von Buch am Erlbach, der sich entlang der Hauptstraße entwickelt hat, konzentrieren sich Einzelhandels-, Gastronomie- und Gesundheitsangebote. Auch Schule, Kindergarten, Seniorenzentrum und Sportanlagen liegen in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße. Allerdings gibt es keine wahrnehmbare Ortsmitte und es mangelt an öffentlichen Begegnungsorten. Das Entwicklungsziel lautet daher: Die Gemeinde benötigt eine barrierearme, soziale und kommunikative Mitte mit Begegnungsorten hoher Aufenthaltsqualität für alle Menschen. Auch um die Versorgungsangebote zu halten, sollte sich die bauliche Entwicklung in Zukunft auf den Ortskern konzentrieren und wichtige Gebäude und Grünstrukturen gesichert werden.

Die **Einfamilienhaussiedlung am Einberg** wurde in den 1970er Jahren errichtet, unweit vom Ortskern entfernt. Die Bausubstanz ist in energetischer, struktureller und funktionaler Hinsicht nicht mehr zeitgemäß. Die Gemeinde

/// Unsere strategische Antwort auf den demografischen Wandel in unserer Landgemeinde lautet: Integrierte und flexible Lösungen umsetzen. Konkret heißt das u.a.: neue Wohnformen, lebendige Ortsmitte, Generationspark, MINT-Werkstätten in der Grundschule. ///

Franz Göbl, Erster Bürgermeister a. D., Buch am Erlbach

hat sich entschieden, den Generationswechsel zu unterstützen. Einzelnen Eigentümern vermittelt sie daher Anregungen, Häuser zu teilen und barrierefrei zu gestalten. Eine Umzugsbörse soll helfen, altersgerechte Wohnalternativen in Buch am Erlbach zu finden. Kaufinteressenten „lockt“ die Gemeinde, indem sie Erschließungsstraßen saniert und bislang fehlende öffentliche Räume zur Begegnung plant.

Holzen ist ein Weiler im Außenbereich mit zwei landwirtschaftlichen Betrieben ohne Infrastrukturangebote. Um die Kirche St. Michael gruppieren sich die Hofstellen mit fünf Wohnhäusern. Einzelne Gebäude stehen leer bzw. sind abbruchreif. Ziel ist die Bestandssicherung des Weilers unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange und der Vermeidung weiterer baulicher Entwicklungen über die Ortsränder hinaus. Gestalterische Maßnahmen – beispielsweise im Bereich der denkmalgeschützten Kirche – könnten das Ortsbild aufwerten und sinnvoll abrunden.

Lage des Ortskerns, der Eigenheimsiedlung am Einberg und des Weilers Holzen, für die das Integrierte Entwicklungskonzept Ziele und Maßnahmen formuliert

Ortskern

Ziele

- städtebauliche und verkehrliche Neuordnung
- Entwicklung einer erlebbaren Ortsmitte
- Aktivierung der Baupotenzialflächen für diverse Wohntypen und Mischnutzungen, Nachverdichtung in „zweiter Reihe“
- Sicherung wichtiger Gebäude- und Grünstrukturen

Maßnahmen

- Errichtung eines Generationenparks
- Straßenumgestaltung der oberen und unteren Hauptstraße
- Schaffung einer neuen Ortsmitte

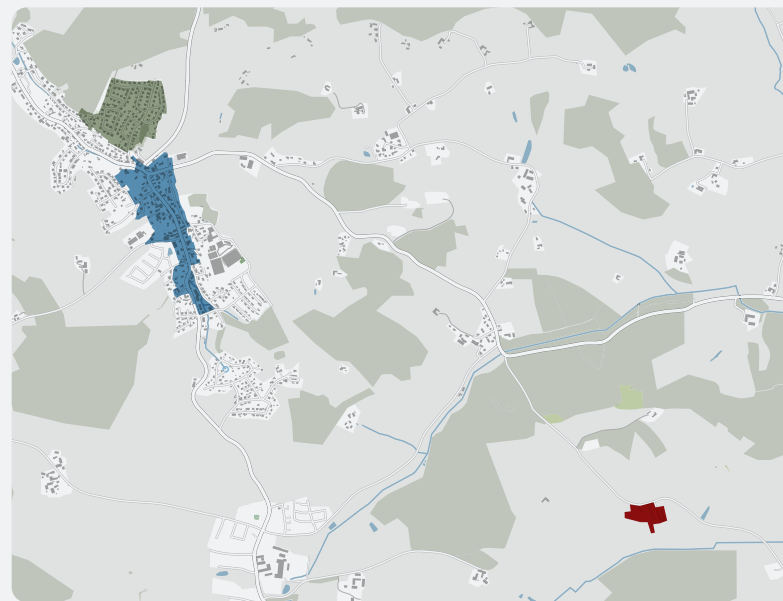
Wohnsiedlung am Einberg

Ziele

- Privater Bereich: Anpassung von Wohngebäuden und Nachverdichtung
- Öffentlicher Bereich: u.a. Erneuerung der Verkehrsinfrastruktur (kurzfristig), Neuschaffung von Wegeverbindungen (mittelfristig), Schaffung eines zentralen Platzes (langfristig)

Maßnahmen

- Privater Bereich: Beratung von Eigentümern
- Öffentlicher Bereich: Instandsetzung und barrierefreier Ausbau des Straßenraumes



Weiler Holzen

Ziele

- Bestandssicherung unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange
- Aufwertung des Ortsbildes

Maßnahmen

- gestalterische Maßnahmen im Bereich der Kirche und an den Ortsrändern

Demografiegerechtes Buch am Erlbach

Seitdem das Integrierte Entwicklungskonzept 2013 fertig gestellt wurde, arbeiten Politik, Verwaltung und Bürgerschaft an seiner Umsetzung. Beispielhaft werden hier vier Maßnahmen beschrieben, die sich strategiekonform im Bereich des Ortskerns konzentrieren.

Wohnen im Wandel – Buch am Erlbach braucht demografiegerechte Bauleitplanung

Eine wichtige Erkenntnis des Integrierten Entwicklungskonzeptes lag darin, dass in Zukunft ein vielfältigeres Angebot an Wohnformen benötigt wird. Es sollte möglichst bereits über die Neuausweisung von Baugrundstücken eine hohe Flexibilität sichergestellt, gleichzeitig aber auch Wohnangebote für umzugswillige ältere Personen aus dem Einfamilienhausgebiet am Einberg geschaffen werden. Die Gemeinde hat daher einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb für ein 6 ha großes, zentrumsnahes Areal ausgelobt. Ziel war es, Wohnungsangebote zu schaffen, die sich den Änderungen im Lebenszyklus der Bewohner anpassen können. Gewünscht war auch ein städtebauliches Umfeld, das Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche für verschiedene Altersgruppen bietet und trotz der anspruchsvollen Topographie auch Bewohnern mit Mobilitätseinschränkungen eine gute Vernetzung innerhalb des Quartiers und mit dem Ortszentrum ermöglicht.

Entwurf der Wettbewerbsgewinner
Eberhard von Angerer, Büro für Architektur
und Stadtplanung + HinnenthalSchaar
Landschaftsarchitekten, München



Der Entwurf des Wettbewerbsgewinners hat die Vorgaben beispielhaft aufgegriffen: Parallel zu einer großzügigen Grünfläche als Zäsur zum Altort ist eine Haupteerschließung ausgebildet, an die sich nach Norden Stiche anfügen. Weil die Straßen an den Verknüpfungen jeweils versetzt sind, entstehen räumliche Teilabschnitte mit kleinen Plätzen, die über Treffpunkte mit Spielplätzen miteinander verbunden sind und gleichzeitig den Zugang zum Grün herstellen. Die Wohngruppen setzen sich jeweils aus verschiedenen Wohnungs- und Haustypen zusammen, was eine gute Mischung von Generationen erwarten lässt. Bauliche Ergänzungen oder Nachverdichtungen sind ebenso möglich wie spätere Teilungen, wenn z. B. die Kinder ausgezogen sind. Das Grundkonzept wurde weiterentwickelt, in einen Bebauungsplan überführt und baulich umgesetzt.

Genossenschaft schafft Mehrgenerationenwohnen

In Ergänzung zum städtebaulichen Konzept wurde ein genossenschaftliches Trägermodell zum Mehrgenerationenwohnen initiiert. Mit einer überregionalen, im ländlichen Raum tätigen Genossenschaft wurde eine Wohnanlage mit drei Baukörpern um einen Wohnhof errichtet. Das Wohnungsangebot umfasst Single-Apartments, 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und großzügige 4- bis 5-Zimmer-Familienwohnungen im geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau.

Dieser Wohnungsmix ist so konzipiert, dass Wohnangebote für verschiedene Lebensphasen und verschiedene Haushaltstypen vorgehalten werden, einschließlich attraktiver Wohnmöglichkeiten für Eigentümer aus dem Einfamilienhausgebiet am Einberg. Zusätzlich bietet die Wohnanlage gemeinschaftliche Nutzflächen wie einen Gemeinschaftsraum und Garten.



Mit dem Mehrgenerationenwohnen „Gastorfer Straße“ setzte die MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG 26 genossenschaftliche Mietwohnungen in verschiedenen Wohnungsgrößen (1–5 Zimmer), davon 16 EOF-geförderte Mietwohnungen (EOF = Einkommensorientierte Förderung), um

Impulsprojekt Generationenpark – vom Parkplatz zur Freianlage für Jung und Alt

Ein attraktiver Ortskern braucht öffentliche Begegnungsorte für alle Generationen. An einem im Zentrum gelegenen Seniorenzentrum wurde daher mit Unterstützung aus dem Bayerischen Städtebauförderprogramm ein bisher als Mitarbeiterparkplatz genutztes Gelände in Wert gesetzt. Durch eine Neuordnung der Stellplätze wurde Freiraum für eine kleine Parkanlage gewonnen. Der Holzhäuselner Graben, der zuvor am Rand des Grundstücks verlaufende und teilweise verrohrte Bachlauf, wurde mäandrierend durch die neue Anlage verlegt und als zentrales Gestaltungselement genutzt. Gefasst von zwei neuen



Ein attraktiver Begegnungsort im Zentrum
Buch am Erlbachs – der Generationenpark

Brücken, bildet ein Aufenthaltsbereich den Mittelpunkt der Parkanlage. Die flache Uferzone ermöglicht den Zugang zum Wasser.

Mit dem neuen Generationenpark und 15 Infosäulen entlang der Wege, die die Geschichte des Ortes beschreiben und bei Nacht gleichzeitig die Parkanlage beleuchten, besitzt Buch am Erlbach seit 2014 ein Aufenthaltsangebot im Zentrum, das die generationenübergreifende Begegnung der Bürgerschaft weiter befördert.

„MINT-Werkstatt“ in der Grund- und Mittelschule Buch am Erlbach

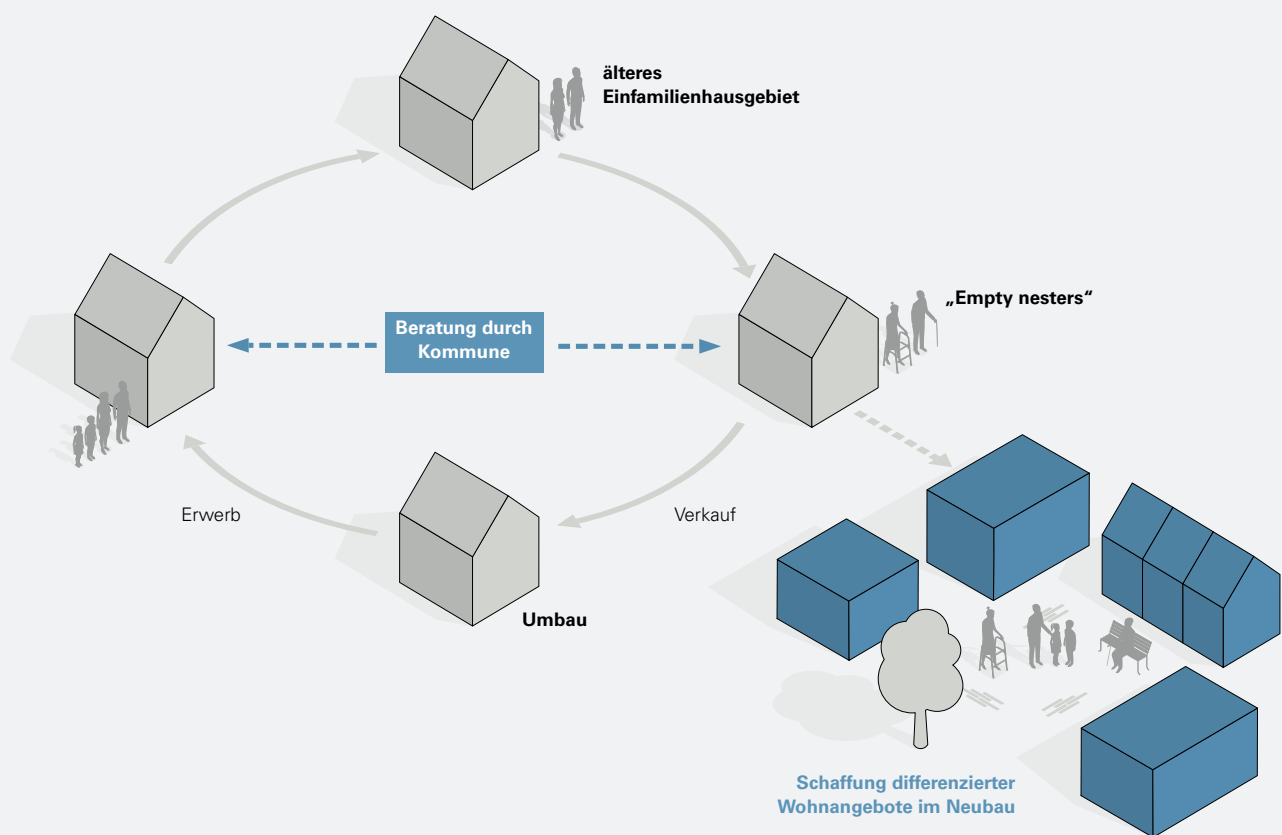
Gute Bildung ist ein wichtiges Ansiedlungsmotiv von Eltern mit Kindern. Mit der 2014 gestarteten und ehrenamtlich betriebenen MINT-Werkstatt ergänzt Buch am Erlbach bestehende Bildungsangebote und kommt dem Ansatz der demografiegerechten Gemeindeentwicklung sowie der Vermittlung von digitalen Technologien nach. Einmal im Monat können Kinder und Jugendliche in den Bereichen der Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft und Technik (MINT) mit beispielsweise kleinen Robotern oder 3D-Druckern experimentieren und Projekte entwickeln.

Die MINT-Werkstatt findet jeden dritten Samstag im Monat statt und erfreut sich mit bis zu 60 Teilnehmern einer großen Beliebtheit. Sie wird durch das große ehrenamtliche Engagement Einzelner ermöglicht. Das ist ein Beleg dafür, wie vital kleine Gemeinden im ländlichen Raum sind. ■

Von Buch am Erlbach lernen:

Bestandserneuerung und Wohnungsneubau im System entwickeln!

Anstatt Wohnflächen für Einfamilienhäuser auszuweisen, verbindet Buch am Erlbach systematisch Bestandserneuerung und Wohnungsneubau.



- › Durch Beratung werden in den 1970er Jahre-Eigenheim-Siedlungen die kleiner und älter gewordenen Eigentümerhaushalte davon überzeugt, dass je nach Situation, eine bauliche Anpassung ihres Hauses oder ein Umzug in der Gemeinde eine echte Alternative sein kann.
- › Durch ein neues Baugebiet am Rande des Ortskerns sowie Angebote barrierefreier, genossenschaftlicher Mietwohnungen und weiterer vielfältiger Miet- und Eigentumswohnungsmodelle wird ein Umzug attraktiv.
- › Die Beratung jüngerer und größerer Haushalte mit Interesse an einem Einfamilienhaus dient wiederum dazu, Erwerber für die Bestandsgebäude oder Teile von ihnen zu gewinnen und den älteren Eigentümern eine Veränderung zu ermöglichen.



Greifenberg

Neues Wohnen auf dem Land



Ländlicher Raum

Ohne zentralörtliche
Einstufung

Einwohner (2019): ca. 2.260

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. +21,1 %

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm
(Interkommunale Kooperation
„Ammersee Nord-West“)

Lageplan



Greifenberg – eine dynamische Gemeinde in attraktiver Lage

Seit dem Ende der 1980er Jahre ist die Einwohnerzahl Greifenbergs um mehr als 80 % gewachsen. Ausschlaggebend war die Lagegunst der Gemeinde 40 km westlich von München. Die Siedlungsstruktur ist mit mehr als 90 % aller Wohngebäude von Ein- oder Zweifamilienhäusern geprägt. An bezahlbarem Wohnraum, kleineren Wohnungen und flexibel nutzbaren, auch barrierefreien Wohneinheiten fehlt es.

Hofhäuser – ein privates Projekt mit Innovationskraft

Vor diesem Hintergrund wurde das Projekt „Hofhäuser Greifenberg“ von einem privaten Bauherrn im Jahr 2012 auf einem ursprünglich zur Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehenen, 1.000 m² großen Grundstück entwickelt. Das Hofhaus-Ensemble setzt einerseits städtebaulich einen neuen, attraktiven Akzent und hat gleichzeitig das Wohnangebot im Ort erweitert, indem es gemeinschaftsfördernden Wohnraum für unterschiedliche Haushaltstypen und Altersgruppen bereitstellt.

Drei Wohnhäuser mit einer Nutzfläche von insgesamt 540 m² gruppieren sich um einen gemeinschaftlich genutzten Innenhof. Dieser erfüllt nicht nur Erschließungsfunktionen sondern ist gleichzeitig Aufenthalts- und Kommunikationsort. Durch eine geschickte Anordnung der dreigeschossigen Gebäude verfügen alle Häuser rückseitig über geschützte Rückzugsräume mit Loggien und Terrassen. Verglichen mit einem freistehenden Einfamilienhaus ist der Aufwand für die Erschließung der Gebäude relativ gering.

Das Sockelgeschoss als Flexibilitätsreserve

Die in leichter Hanglage in Massivholzbauweise errichteten, energieeffizienten Hofhäuser ruhen jeweils auf einem massiven, flexibel nutzbaren Sockelgeschoss. Neben der Diele mit Eingang und Treppe zu den oberen beiden Ebenen befindet sich im Sockel jedes Hauses eine Ausbauoption von etwa 30 m². Sie steht je nach Bedarf für ergänzende Nutzungen, wie beispielsweise Home-

Office oder als barrierefreie Einliegerwohnung zur Verfügung und trägt damit zur Anpassungsfähigkeit für unterschiedliche Nutzergruppen oder auch über mehrere Lebensphasen bei. In der Praxis hat sich dieses Konzepts als tragfähig erwiesen. In den ersten Jahren hat sich das Gebäudeensemble bereits in mehreren unterschiedlichen Mieter- und Haushaltskonstellationen bewährt.

Nachverdichtung eines gewachsenen Einfamilienhausgebietes

Damit das Vorhaben einen Beitrag zur Nachverdichtung in einem gewachsenen Wohngebiet leisten konnte, hat der Gemeinderat eine Abweichung vom Bebauungsplan beschlossen, u.a. hinsichtlich der internen Abstandsflächen der Gebäudekörper.

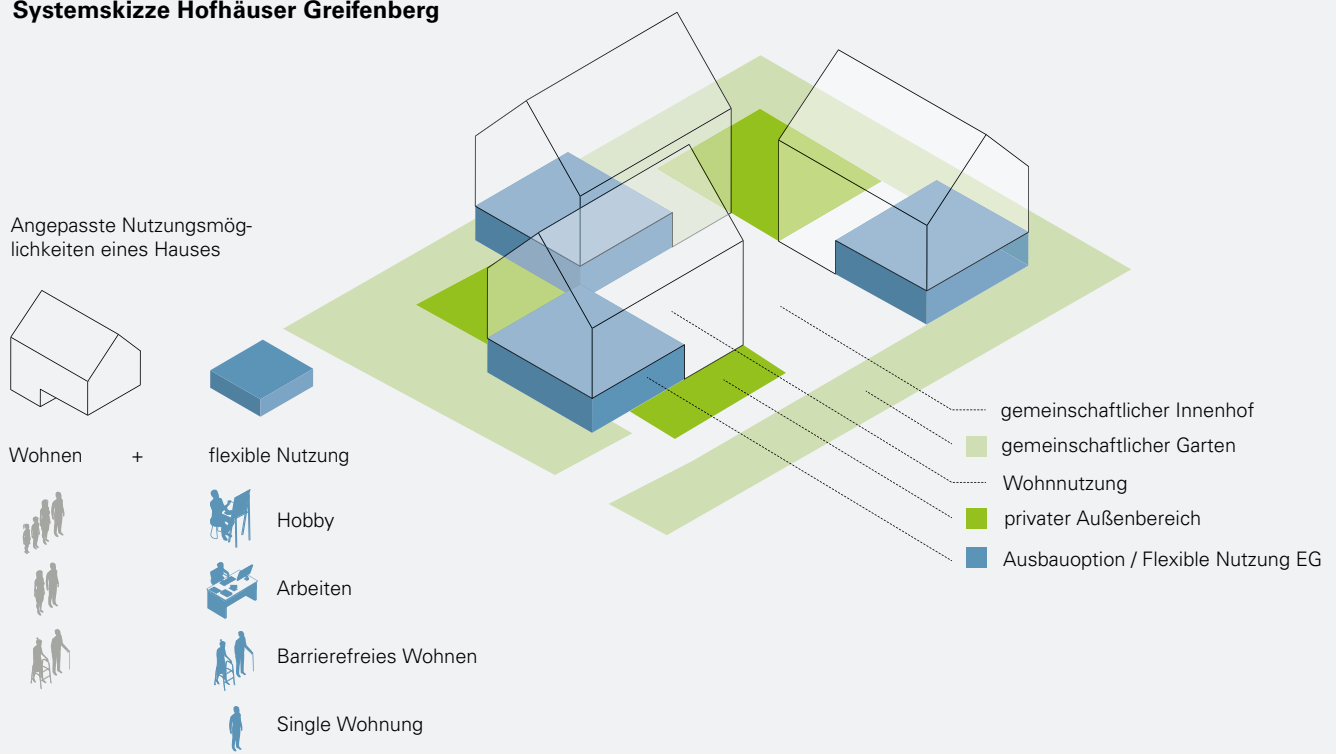
Durch die Gebäudetypologie oberbayerischer Dörfer und die Verwendung regionaltypischer Baumaterialien fügt sich das Ensemble trotz des experimentellen Charakters und seiner Dichte gut in das Ortsbild ein. Aufgrund der flächen- und ressourcensparenden Bauweise, der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der Verbindung von gemeinschaftsfördernden Frei- und privaten Rückzugsräumen kann der Ansatz der Hofhäuser speziell in kleineren ländlichen Gemeinden zu einem zukunftsweisenden, vielfältigeren Wohnangebot beitragen.

In dem derzeit in der Erarbeitung befindlichen interkommunalen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Greifenberg kommt der Entwicklung vielfältiger Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen eine hohe Bedeutung zu. ■



Der Innenhof des Wohnhausensembles dient der Erschließung und kann als Aufenthalts- und Kommunikationsort genutzt werden

Systemskizze Hofhäuser Greifenberg





Steinwald-Allianz und Spiegelau/Frauenau

Digitales auf dem Land



Steinwald-Allianz

Ländlicher Raum

Mittelzentrum (Erbendorf, Kemnath, Windischeschenbach); Grundzentren (Brand, Ebnath, Neusorg, Pullenreuth, Wiesau) keine zentralörtliche Funktion (Waldershof, Fuchsmühl, Friedenfels, Falkenberg, Reuth b. Erbendorf, Krummennaab, Kastl, Kulmain, Immenreuth)

Einwohner (2019): ca. 39.670

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. -9,3 %

Spiegelau / Frauenau:

Ländlicher Raum

Grundzentren

Einwohner (2019): ca. 6.580

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. -9,7 %

Bayerisches und Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm

Integrierte Ländliche Entwicklung, Dorferneuerung

Modellprojekt „Digitales Dorf Bayern“

Der Einkauf oder der Arztbesuch sind in peripher gelegenen ländlichen Räumen für Bewohner kleiner Gemeinden häufig mit einem hohen Aufwand verbunden. Wer keinen PKW zur Verfügung hat, muss teilweise erhebliche Einschränkungen in Kauf nehmen. Große Hoffnungen werden daher in die Potenziale zunehmender Digitalisierung gesetzt. Im Rahmen der Initiative „Digitales Dorf Bayern“ (www.digitales-dorf.bayern.de) werden digitale Anwendungen zur Verbesserung der Versorgungssituation auf dem Land in fünf Modellprojekten entwickelt und erprobt. Das Pilotprojekt wird über die Bayerische Staatsregierung unter Federführung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sowie über die Fraunhofer-Gesellschaft und weitere Partner gefördert.

Eines der ersten Umsetzungsbeispiele ist der „mobile Dorfladen“ in der Steinwald-Allianz. Ziel ist, den altbekannten rollenden Verkaufswagen zu digitalisieren und sein Angebot zu regionalisieren. Mit dem Smart-Phone soll der Kunde aus einem Warenangebot von 400 Produkten wählen können, dessen Lager an einen bestehenden Dorfladen angegliedert ist. Viele Frische- und Fleischprodukte stammen von Bauernhöfen aus der Region. Die Kombination von Shop- und Warenlogistiksystem soll es ermöglichen, die Fahrten des „mobilen Bauernladens“ so zu optimieren, dass er Verkaufsorte (also Endkunden) und Höfe (also Lieferanten) mit einer Tour abfährt. Zweimal pro Woche werden je drei Touren gefahren und dabei 31 Dörfer und somit mehr als 50 Einwohner und 25 Landwirte erreicht. Waren können an zentralen Haltepunkten abgeholt werden. Neben Alltagsprodukten bietet der Verkaufswagen die Möglichkeit, Bargeld abzuheben. Weitere Dienstleistungen wie Post und Apotheke sollen folgen.

Digitalisierung bietet aber auch die Chance, medizinische Versorgung auf dem Land zu sichern, ohne dass der Arzt oder der Patient lange Wege zurücklegen müssen. Bei einem Pilotprojekt „MeDiLand“ in der Pilotregion Spiegelau/Frauenau (Niederbayern) berät der Hausarzt mit einer Kamera und audiovisueller Kommunikationssoftware von seiner Praxis aus, wenn die Pflegekraft oder speziell ausgebildete Arzthelferin den Patienten vor Ort unterstützt. Um derartige Anwendungen zu erweitern, werden in der Pilotregion Hausärzte, Fachärzte und Krankenhäuser digital vernetzt, um regionale Medizinkompetenz für telemedizinische Beratung zu bündeln.

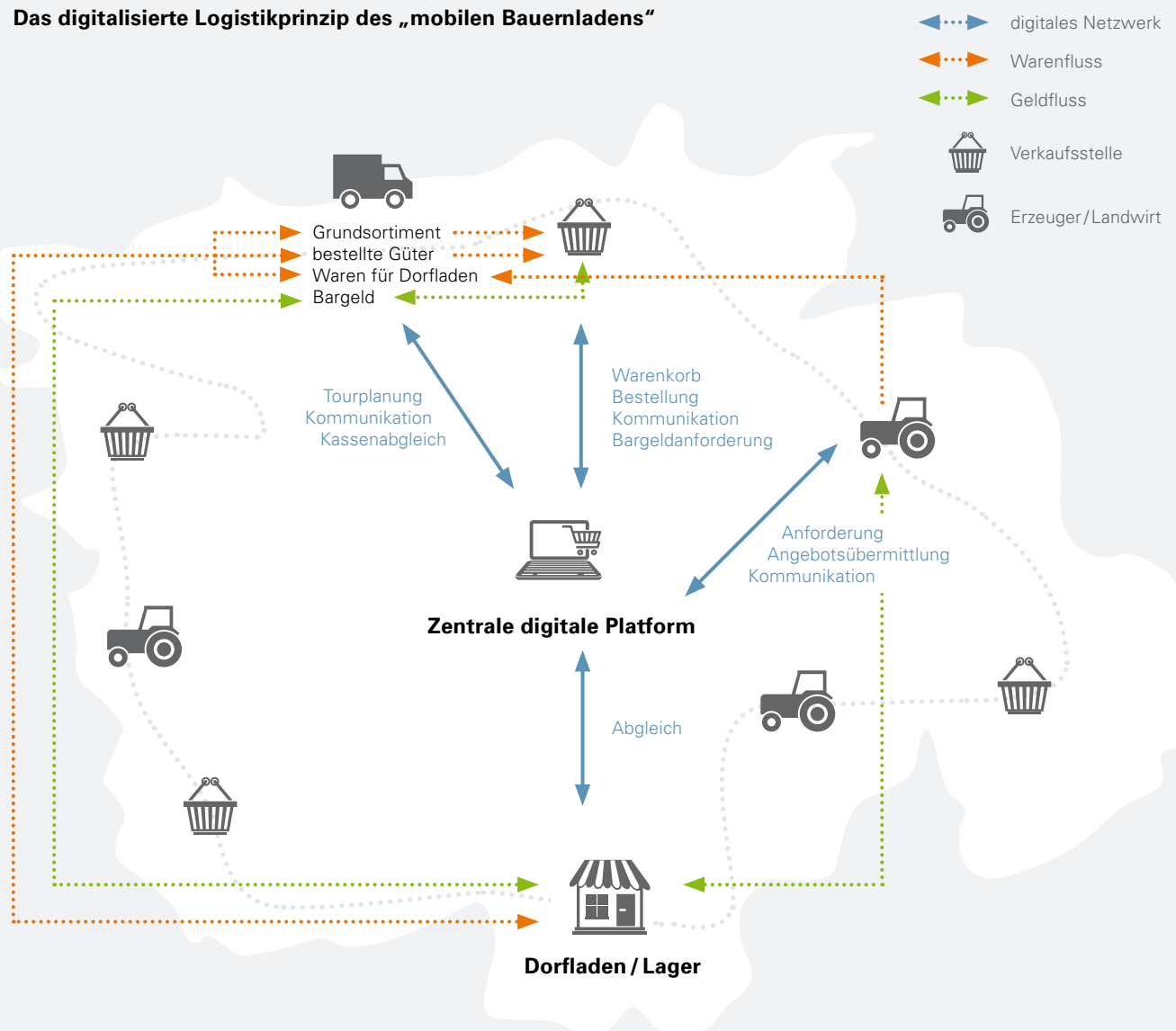
Die Entwicklung digitaler Lösungen für eine komfortablere Versorgung in kleinen Gemeinden ist erfolgreich, wenn die Bürgerinnen und Bürger eng eingebunden werden. Das fördert die Akzeptanz, bindet aber insbesondere auch die lokale Expertise ein. Informationsveranstaltungen, Entwicklerworkshops mit den Menschen vor Ort, Bürgerbefragungen – diese Mitwirkungsinstrumente sind Voraussetzung für gute Ergebnisse. Manchmal sind auch Zwischenschritte hilfreich, um Akzeptanz für den größeren Innovationssprung zu schaffen. Beispiel „DorfBus“ Spiegelau: Mittelfristig soll eine Dorfbus-App die Fahrtenkoordination des bedarfsorientierten ÖV-Angebots übernehmen.

Vorab wurden aber zur optimierten Streckenführung und Haltestellenauswahl die Bürgerinnen und Bürger in Workshops befragt und das System bewusst ohne App eingeführt, um die Einstiegshürde für die häufig älteren Nutzer gering zu halten. Demnächst folgt die „DorfBus“-App als Teil eines Gemeindeportals „Dahoam 4.0“ in Spiegelau, das immer mehr Services aus den Bereichen Mobilität, Medizin, Gemeindeverwaltung, Bildung und Wohnen integriert. ■



Nutzeroberfläche der Smartphone-App „Dahoam 4.0“

Das digitalisierte Logistikprinzip des „mobilen Bauernladens“





Langenfeld

Versorgung auf dem Land



Ländlicher Raum

Keine zentralörtliche Funktion

Einwohner (2019): ca. 1.060

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. +5,1 %

Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Lageplan



Noch vor einigen Jahren mussten die Langenfelder zum nächsten Supermarkt 10 km weit fahren. Die Bäckerei, in der man das Nötigste kaufen können, ging insolvent, das Gasthaus stand leer und Banken schlossen ihre Filialen. Der Ortskern wurde zusätzlich durch verlassene Hofstellen beeinträchtigt.

Langenfeld nimmt sein Schicksal in die eigene Hand

Um dem Versorgungs- und Angebotsdefizit entgegenzuwirken, nahmen die Langenfelder das Heft des Handelns selber in die Hand: Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern und privaten Akteuren ist die Gemeinde zur Unternehmerin geworden und hat mit der „Dorflinde“ und dem „Dorfladen“ zwei Projekte umgesetzt, die mitten im Ort ein vielseitiges und zukunftsfestes Versorgungsangebot bieten.

Das Mehrgenerationenhaus „Dorflinde“ wurde 2006 auf einem verlassenen Hofgrundstück im Ortskern entwickelt. Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln, regionalen Sponsoren sowie Geld- und Sachspenden von Bürgerinnen und Bürgern und Betrieben wurde die ehemalige Scheune entkernt, saniert und um einen gläsernen Neubau ergänzt. Es entstand ein architektonisch hochwertiger Bau, der Altes und Neues geschickt kombiniert. Die „Dorflinde“ trägt mit ihrem gastronomischen Angebot (auch mit Lieferung nach Hause), Sport-, Integrations- und Bildungsangeboten sowie haushaltsnahen Dienstleistungen zum gesellschaftlichen Miteinander und einer deutlichen Belebung des Dorfkerns bei.

Die „Dorflinde“ war der Ausgangspunkt für weitere Projekte

Die „Dorflinde“ sendete das Signal aus: In Langenfeld tut sich etwas! Dies gab dem Gemeinderat die Zuversicht und den Mut, weitere Projekte im Ortskern zu wagen (ein Neubau für 17 Tagespflegegäste und mit 4 Wohnungen und die Revitalisierung der ehemaligen Gastwirtschaft – beides wird privat betrieben) und erregte die Aufmerksamkeit privater Entwickler (u.a. entstand so ein Bau mit zwölf Einheiten für ambulant betreutes Wohnen).

Gemeinsamer Unternehmergeist zur Schaffung des Dorfladens

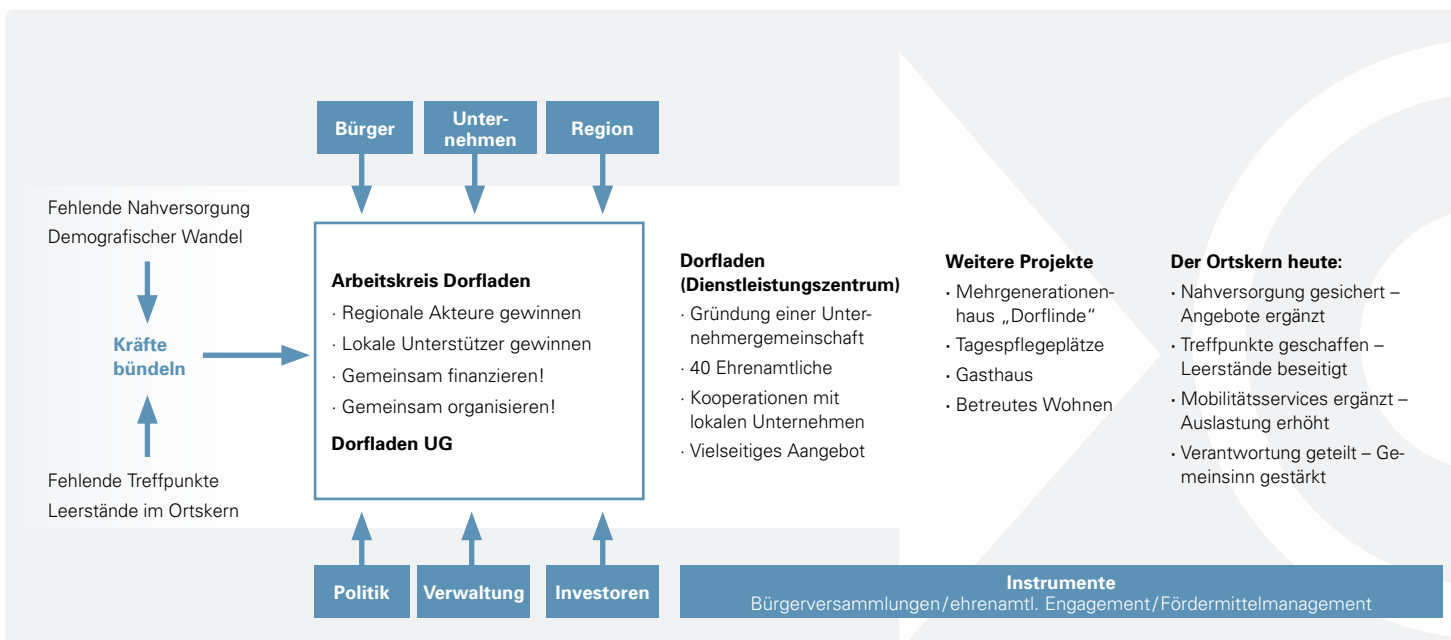
Als die Bäckerei insolvent und damit der letzte Versorger im Ort weggefallen war, bildete sich ein Arbeitskreis mit 20 Freiwilligen, der mit Hilfe professioneller

Begleitung einen neuen Dorfladen aufbaute. Dabei entwickelte sich ein beispielhafter Unternehmergeist, der schließlich in der Gründung der „Dorfladen Unternehmersgesellschaft“ – kurz „Dorfladen Langenfeld UG“ – mündete, in die inzwischen 294 stille Teilhaber Einlagen im Wert von 140.000 € eingebracht haben. Der Arbeitskreis kümmerte sich um die betriebswirtschaftliche Organisation, mögliche Geld- bzw. Fördergeber, einen Lieferanten für Lebensmittel sowie um Ankauf und Herrichtung einer geeigneten Fläche. Dazu wurden insgesamt elf mögliche Standorte in Augenschein genommen. Die Wahl fiel auf das Grundstück einer ehemaligen Zimmerei in direkter Nachbarschaft zum Ortskern und guter Zuordnung zu den Siedlungsgebieten.

Die meisten Gebäude wurden abgerissen, einige Gebäudeteile konnten jedoch auch hier erhalten und in einen Neubau integriert werden. Dabei galt es, nicht bloß einen Laden mit 600 m² Fläche zu errichten, dessen Betreiberin die Dorfladen Langenfeld UG ist, sondern Partner für weitere, räumlich integrierte Angebote mit ins Boot zu holen: So haben VR-Bank und Sparkasse Geldautomaten aufgestellt, es gibt eine DHL-Paketstation und eine Bäckerei mit Café (75 m²) ist eingezogen. Zahlreiche regionale Lieferanten – vom Weingut bis zum Geflügelhof – ergänzen das Lebensmittelangebot. Überdies bietet der Dorfladen Mobilitätsservices, wie die Lieferung der Einkäufe nach Hause, Abholung der Kunden von zu Hause und eine E- Ladestation. In weiteren Räumlichkeiten, die baulich flexibel gehalten sind und daher schnell an verschiedene Nutzeranforderungen angepasst werden können, wurden eine Arztpraxis (auf 123 m²) und eine Physiotherapie-Praxis (auf 67 m²) integriert.

Das Investitionsvolumen betrug insgesamt 1,3 Mio. € für Gebäude und Technik sowie 200.000 € für die Ausstattung des Dorfladens. Für den Dorfladen wurden Städtebauförderungsmittel eingesetzt. Für die Nutzung der anderen Gebäudeteile erhält die Gemeinde eine Pacht, aus der Rücklagen für spätere Sanierungen gebildet bzw. Teile der Investitionssumme refinanziert werden.

Die Vielfalt der Angebote im Dienstleistungszentrum macht den Ort zu mehr als nur einem Nahversorger: Er ist auch Treffpunkt sowie Austausch- und Marktplatz für die Langenfelder und die Kunden aus den umliegenden Gemeinden. Der Ortskern hat städtebaulich und funktional eine Zukunft bekommen. Es ist gelungen, architektonisch hochwertige Ensembles ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu schaffen. All diese aufeinander abgestimmten Projekte tragen dazu bei, Langenfeld als lebenswerten Wohnstandort im ländlichen Raum attraktiv zu halten. ■





Wildpoldsried

Ortsentwicklung mit regenerativer Energie



Ländlicher Raum

Keine zentralörtliche Funktion

Einwohner (2019): 2.570

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: +6,7 %

Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Einzelförderung Windstütz-
punkt, Förderprogramm BioKli-
ma, PV-Speicher-Programm
(Förderprogramme des
StMWI)

In Wildpoldsried im Landkreis Oberallgäu ist bereits heute zu sehen, wie die Energieversorgung kleiner Landgemeinden in der Zukunft aussehen kann. Vor rund 20 Jahren wurde unter dem Motto „W I R Wildpoldsried Innovativ Richtungsweisend“ damit begonnen, die Energieversorgung im gesamten Ort umzustellen. Grundlage war ein 1999 mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitetes ökologisches Gemeindeprofil mit dem Leitziel, bis 2020 den gesamten Energiebedarf für das Dorf regenerativ zu erzeugen.

Die ersten Schritte auf diesem Weg bestanden in öffentlichen und privaten Einzelmaßnahmen zur regenerativen Energiegewinnung wie Photovoltaik-, Windkraft- und Biogasanlagen. Mitunter waren auch „zufällige Nebenprodukte“ darunter, wie die „Dorfheizung“: Bei einem öffentlichen Neubau im Ortskern wurde unerwartet ein Keller notwendig und man entschied kurzerhand, dort die bereits geplante Biomasseheizung unterzubringen, die mehrere öffentliche Gebäude sowie über 100 Privatwohnungen und fünf Gewerbebetriebe versorgt. Mit den Jahren stiegen immer mehr Bürgerinnen und Bürger als Betreiber oder Anteilseigner regenerativer Energiequellen ein, z. B.:

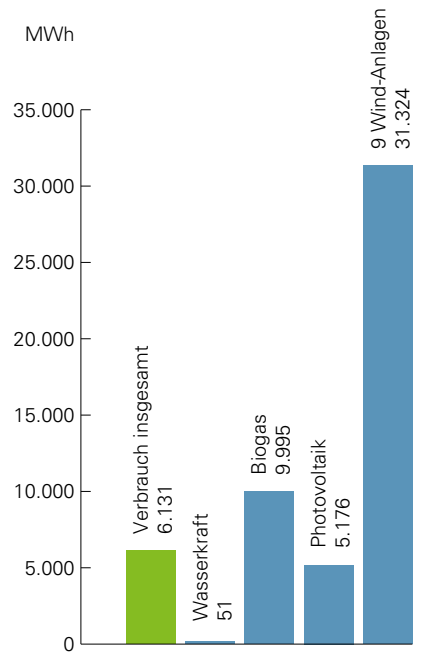
- Vier Landwirte betreiben Biogasanlagen als GbR oder als Genossenschaft. Letztere speist Strom und Wärme ins Netz und versorgt über kleine Blockheizkraftwerke 14 Anwesen und ein Gewerbegebiet.
- Ende 2019 waren auf Wildpoldsrieder Dächern insg. ca. 2.300 m² Solarthermieanlagen bzw. ca. 300 Photovoltaikanlagen mit gesamt 5.376 kWp installiert.
- Im Flächennutzungsplan wurden Windkraftstandorte auf einem Höhenrücken am Ortsrand festgelegt. Zahlreiche Wildpoldsrieder haben Anteile erworben, so dass inzwischen neun Bürgerwindkraftanlagen errichtet wurden.
- Heizen mit Erdwärme wird in fünf Anlagen im Ort praktiziert und zwei Bürger erzeugen Energie mithilfe von Wasserkraft.

Zusätzlich gab es energieeinsparende Angebote im Ort, z. B. die Thermografie-Aktion für Hauseigentümer oder die „Pumptauschaktion“, bei der 2009 215 veraltete Heizpumpen in Privathäusern erneuert wurden. Das ursprüngliche Ziel einer 100%ig regenerativen Energieerzeugung wurde bereits 2013 erreicht und inzwischen um ein vielfaches übertroffen: 2018 wurden in Wildpoldsried 759% der verbrauchten Strommenge aus regenerativen Quellen (Wasser- und Windkraft, Photovoltaik und Biomasse) gewonnen! Auf der Grundlage dieses Erfolges entwickelte sich sukzessive eine vielfach preisgekrönte Marke: Das Energiedorf Wildpoldsried.

Diese Marke wird auch im Zuge von Neubauten gelebt: So wurde im Neubaugebiet St. Cyprian-Ost denjenigen Bauherren, die sich für ein Passivhaus entschieden, von der Gemeinde 15 € je m² Baugrundstück zurückerstattet. Hier wird wie bei allen Aktivitäten deutlich, dass die Gemeinde nie Zwang ausübt, alle Aktivitäten erfolgen auf Angebotsbasis.

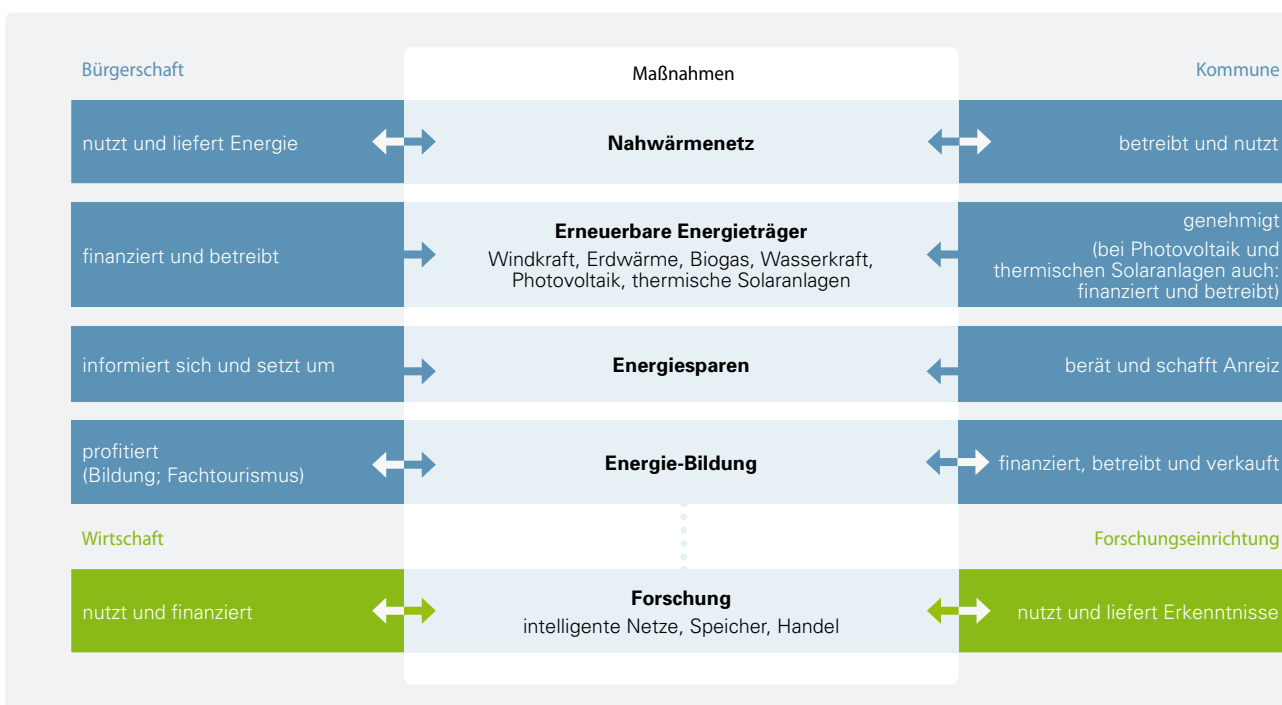
Längst ist Wildpoldsried auch zum Forschungsobjekt geworden: Mit dem Projekt „IRENE“ wurden bis 2013 ein intelligentes Netz mit Messtechnik und einem stationären Batteriespeicher aufgebaut. Das Folgeprojekt „IREN2“ erforschte die Gewährleistung einer stabilen Stromversorgung trotz der Schwankungen einzelner regenerativer Energieträger. 2018 wurde mit dem Forschungsvorhaben „Pebbles“ das Verteilnetz so angepasst, dass Lastschwankungen möglichst abgefangen werden. Dies geschieht durch Nutzung einer lokalen Stromhandelsplattform und durch Verwendung der Blockchain-Technologie.

Inzwischen profitieren auch Wirtschaft und Fremdenverkehr in Wildpoldsried von der Marke Energiedorf. Unternehmen aus dem Kontext der regenerativen Energien siedeln sich gezielt an und es kommen viele Fachtouristen aus aller Welt zu Besuch, um sich über die Entwicklung im Bereich erneuerbarer Energien (vor allem zur Windenergie) zu informieren, seit Wildpoldsried im August 2012 zu einem (von insgesamt vier) bayerischen Windstützpunkten ernannt wurde. Die jährlich ca. 100 internationalen Besuchergruppen übernachten in Wildpoldsried natürlich CO₂-frei im ökologischen Bildungszentrum. ■



Stromverbrauch und-erzeugung aus regenerativen Quellen in Wildpoldsried 2018

Maßnahmen und Zuständigkeiten im Energiedorf





Weyarn

Mehrgenerationenwohnen am Klosteranger



Regierungsbezirk
Oberbayern

Ländlicher Raum

Ohne zentralörtliche
Einstufung

Einwohner (2019): ca. 3.900

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. +26,7 %

Bürgerbeteiligung und Klosterrevitalisierung als Impulsgeber der Ortsentwicklung

Die 30 km südlich von München gelegene Gemeinde Weyarn stand vor der Jahrtausendwende vor schwierigen städtebaulichen und strukturellen Herausforderungen: In zentraler Ortslage befand sich ein aufgelassener und teils verfallener Klosterkomplex mit Wurzeln aus dem 12. Jahrhundert. Gleichzeitig belastete das Wegbrechen der örtlichen Infrastrukturen und Versorgungsangebote sowie die zunehmende Verkehrsbelastung im Ortsbereich die Wohnqualität. In einem langwierigen, schrittweisen Prozess sind die Herausforderungen konstruktiv als Chance für die Innenentwicklung genutzt worden. Neben modernem Wohnraum für unterschiedliche Lebensphasen wurden auch neue attraktive Infrastrukturangebote geschaffen.

Indem der zuvor in Frankfurt beheimatete „Deutsche Orden“ den Großteil des ehemaligen Klosters erwarb, gelang bereits 1998 der erste Schritt zur Wiederbelebung des Ortskerns. Etwa zehn Jahre später reifte die Überlegung, den im Gemeindeeigentum befindlichen Klosteranger zu entwickeln, von dem aus die örtliche soziale Infrastruktur fußläufig erreichbar ist. Ein wichtiger Erfolgsfaktor dieses Prozesses war das seit 2008 in einer Satzung verankerte „Weyarner Modell“, einer intensiven Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an politischen Entscheidungsprozessen.

Bürgerarbeitskreise planen mit

Weil eine Umfrage des Bürgerarbeitskreises „Altersplanung“ den dringenden Bedarf an kleineren, barrierefreien (Geschoss-)Wohnungen aufzeigte, um der Vereinsamung älterer Menschen entgegenzuwirken, entstand bald die Idee eines Mehrgenerationenprojekts auf dem Klosteranger. Um das Angebot möglichst gut auf die Bedarfe vor Ort zuzuschneiden, wurde neben verschiedenen Bürgerarbeitskreisen auch die Stiftung Liebenau eng in die Planungen der Gebäude und des Freiraums eingebunden. Sie erbringt in Weyarn das gemeindeweite Quartiersmanagement mit Schwerpunkt Altenarbeit.

Überblick über das Gesamtvorhaben





Mehrgenerationenhaus mit großzügigem Treppenhaus. Der sogenannte „Fletz“ dient auch als verbindender Kommunikationsraum.

Das Projekt „Wohnen am Klosteranger“ wurde ab 2014 durch einen regionalen Investor umgesetzt, nachdem dieser mit der behutsamen Sanierung der benachbarten Klosterbrauerei einen ermutigenden Entwicklungsimpuls für das Areal gesetzt hatte. In dem Baudenkmal eröffnete ein Café und mit dem „Bürgergewölbe“ erhielt die Öffentlichkeit einen Veranstaltungsraum für vielfältige Nutzungen.

Gesamtkonzept mit differenzierten Wohnangeboten, öffentlichem Grünraum und Nahversorger

Insgesamt sind auf der Freifläche von 5 ha 133 Wohneinheiten realisiert worden. Alleine 70 Eigentumswohnungen mit differenzierten Grundrissen und Wohnungsgrößen von 44 m² bis 113 m² befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit jeweils zehn barrierefreien Wohneinheiten. Sie befördern die Mischung unterschiedlicher Haushaltstypen und Altersgruppen. Das großzügige und gut belichtete zentrale Treppenhaus der Mehrgenerationenhäuser kann nach dem Vorbild des „Fletz“ – der Diele in alten Bauernhäusern – als Gemeinschaftsraum genutzt werden. 45 weitere Wohneinheiten mit dem Fokus Familienwohnen wurden als Eigentumswohnungen in Reihen- und Doppelhäusern errichtet. Teilweise werden die Wohnungen auf dem Mietmarkt angeboten.

Die Gebäude sind ebenso wie Rathaus und Kloster an ein Nahwärmenetz angeschlossen, das durch regionale Forstabfälle gespeist wird. Ein autofreier öffentlicher Grünraum inmitten des Areals fällt nach Abschluss der Maßnahme zurück an die Gemeinde. Er verbindet mit geschwungenen Wegen u.a. eine Streuobstwiese, einen Generationengarten zum gemeinschaftlichen Gärtnern und Kinderspielflächen.



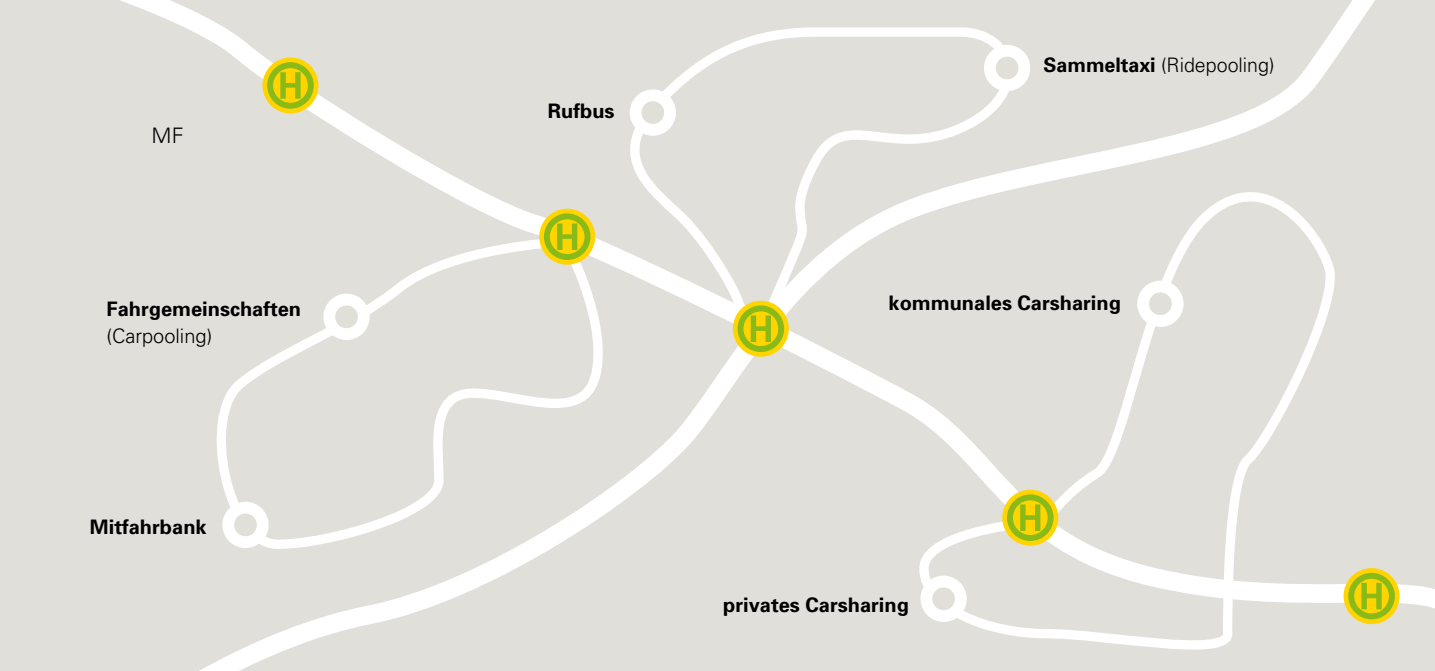


Der ganzheitliche Planungsansatz wird durch die Ansiedlung eines Supermarktes am Nordrand des Areals vervollständigt, der die Nahversorgung im Ortskern erheblich verbessert hat. Indem der Markt in Richtung der Siedlung übergrünt wurde, wird er nicht als städtebaulicher Fremdkörper wahrgenommen.

Die Entwicklung im Weyarner Ortskern veranschaulicht, dass großflächige Revitalisierungen einen langen Atem und tragfähige, auf die lokalen Anforderungen angepasste, idealerweise im Schulterschluss mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelte Konzepte erfordern. Neu geschaffene, barrierefreie Wohnangebote ermöglichen Älteren, dauerhaft im angestammten Ort zu bleiben. ■

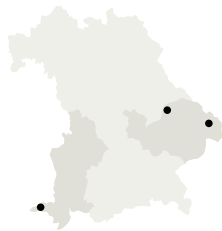


Kirche Sankt Peter und Paul, rechts die sanierte Klosterbrauerei mit Klostercafé und Bürgergewölbe



Heimenkirch, Wiesenfelden und Freyung

Flexibel, geteilt und elektrisch



Ländlicher Raum

Mittelzentrum (Freyung);
Grundzentrum (Heimenkirch)
bzw. ohne zentralörtliche
Einstufung (Wiesenfelden)

Einwohner (2019):
Wiesenfelden: ca. 3.780,
Freyung: ca. 7.170,
Heimenkirch: ca. 3.580

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019:
Wiesenfelden: ca. +6,6%,
Freyung: ca. -2,5%,
Heimenkirch: ca. +0,2%

Heimenkirch:
Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Freyung:
Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Wiesenfelden:
Dorferneuerung

Wer über keinen eigenen Pkw verfügt, hat es im ländlichen Raum in der Regel schwer, flexibel und mit vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand zum Ziel zu kommen. Leistungsfähige Mobilitätsangebote zählen daher gerade angesichts der Ausdünnung von Versorgungs- und Infrastrukturangeboten zu den wichtigsten Standortfaktoren, um allen Bevölkerungsgruppen eine angemessene Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Wie drei Praxisbeispiele zeigen, können neben bewährten Konzepten, wie beispielsweise Rufbus oder Sammeltaxi, neue Technologien und innovative Mobilitätskonzepte in Ergänzung zum klassischen motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV dazu beitragen, die Lebensqualität in ländlich strukturierten Regionen durch mehr Autonomie und Flexibilität zu erhöhen.

Carsharing: Geteiltes Fahrzeug statt Zweitwagen – Kommune und Bürger nutzen Fahrzeuge gemeinsam

Die grundlegende Idee ist denkbar einfach: Die Kommune erhöht die Auslastung ihrer Dienstfahrzeuge, indem sie diese ihren Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stellt, wenn sie sie selber nicht benötigt. Auf diese Weise kann die Kommune ein Carsharing-Angebot vorhalten, das ausschließlich durch private Buchungen vermutlich nicht tragfähig wäre. Indem das Fahrzeugmanagement an externe Dienstleister ausgelagert wird und Rückvergütungen für private Buchungen erfolgen, kann die Gemeinde überdies Kosten und Verwaltungsaufwand reduzieren. Durch die flexibel nutzbaren Fahrzeuge soll zudem die Zahl der nur sporadisch benötigten privaten Zweitfahrzeuge reduziert werden.

Ein ähnliches Konzept verfolgt die Gemeinde Wiesenfelden. Aufbauend auf ermutigenden Erfahrungen im Verbundvorhaben „E-Wald – Elektromobilität Bayerischer Wald“ wird den Bürgern über ein Online-Buchungssystem ein 9-Sitzer mit Elektroantrieb im Carsharing zur Verfügung gestellt. Er wird gemeindeseitig u.a. für die Auslieferung des Mittagessens für Kita und Schule eingesetzt.

Im schwäbischen Markt Heimenkirch werden derzeit zwei Fahrzeuge – ein PKW mit Elektroantrieb und ein vorwiegend von Vereinen genutzter 9-Sitzer – im Carsharing bereitgehalten. Die Fahrzeuge sind am Rathaus positioniert und können über die Gemeinde gebucht werden. Die Erarbeitung eines interkommunalen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und die Reaktivierung des Bahn-

halts in der Ortsmitte hatten in Heimenkirch den Anstoß gegeben, sich intensiv mit der Verbesserung der Mobilitätsmöglichkeiten auseinanderzusetzen.

Carpooling – Mitfahrbanke

In diesem Zusammenhang ist eine Reihe von Aktivitäten angestoßen worden, so z. B. das Pilotprojekt „I muss nach Bänkle“ – hochwertig gestaltete Haltestellen für lokale Mitfahrgelegenheiten – und die Einrichtung reservierter Parkplätze im Ortszentrum für Fahrzeuge mit mindestens zwei Insassen. Weil die Mitfahrbanke noch nicht wie erhofft genutzt werden, wird nun die Ergänzung über eine App zur Koordination der Fahrten geprüft.

Ridepooling – ein innovatives ÖPNV-Angebot in der Kleinstadt

Die Kleinstadt Freyung hat 2018 in Kooperation mit einem Startup-Unternehmen, das die technische Infrastruktur bereitstellt und einem lokalen Busunternehmen das Mobilitätsangebot „freyFahr“ eingeführt – die bundesweit erste als Linienverkehr genehmigte Personensammelbeförderung auf Abruf im ländlichen Raum. Mit Hilfe einer App kann ein Fahrgast den Startpunkt und das Ziel seiner Fahrt selbst festlegen. Die Fahrt im Kleinbus teilt der Kunde mit anderen Fahrgästen, deren individuelle Ziele ebenfalls auf dem Fahrweg liegen. „freyFahr“ kommt dabei völlig ohne Fahrplan und feste Routen aus. Die zugrunde liegende Technologie kalkuliert die optimalen Fahrtwege und den besten Einsatz der Flotte, so dass sich Passagiere mit ähnlichen Routen die Fahrten teilen. Damit befördert der Service die Fahrgäste effizient, schnell, umweltschonend und flexibel zum ÖPNV-Tarif von 2,90 €.

Innovative Ansätze mit Potenzial – aber ohne Erfolgsgarantie

Allen vorgestellten Beispielen lassen noch keine Aussagen über eine langfristige Tragfähigkeit zu. Sie zeigen jedoch, dass die aktuellen Trends in Richtung E-Mobilität, Digitalisierung und autonomes Fahren gerade für ländliche Regionen vielfältige Anknüpfungspunkte für flexible Mobilitätsansätze bieten, die bislang höchstens im städtischen Umfeld vorstellbar schienen. ■



Mobilitätsentwicklung Markt Heimenkirch
Reaktivierung und gestalterische Aufwertung des Bahnhofs sowie Entwicklung ansprechender Mitfahrbanken



Mobilitätsangebot „freyFahr“ in Freyung

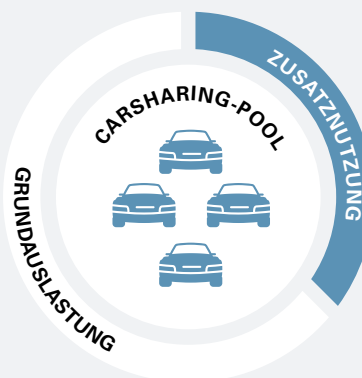
Carsharing-Angebote brauchen auf dem Land dauerhafte Grundauslastung durch Kommune oder/und Unternehmen

Kommunaler Fuhrpark unter Einsatz von Carsharing-PKW:

Grundauslastung durch Fahrten der Gemeinde (z. B. kommunaler Außendienst, Kita-Kinder etc.)

Fuhrpark von Unternehmen und sozialen Einrichtungen mit Carsharing-PKW:

Grundauslastung durch Fahrten von Gewerbebetrieben oder sozialen Einrichtungen (z. B. Transportwege, Essen auf Rädern etc.)



Bürgerinnen und Bürger als zusätzliche Carsharing-Nutzer:

Sie nutzen Carsharing nachmittags und abends, wenn die Kommune und Unternehmen geringen Bedarf haben.



Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau, Schwarzenbach

Interkommunale Revitalisierung von Industriebrachen



Ländlicher Raum

Grundzentrum

Einwohner (2019):
insgesamt ca. 17.370

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019 im
Durchschnitt: ca. -18,6 %

Arzberg:
Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Europäischer Fonds für
Regionale Entwicklung (EFRE)

Kirchenlamitz, Röslau,
Schwarzenbach a.d. Saale:
Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

1999 meldete das damals viertgrößte Porzellan-Unternehmen in Deutschland – die Winterling AG – Insolvenz an. Für die vier benachbarten Kommunen Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach an der Saale glich das einer Katastrophe. Auf einen Schlag gingen in ihren Porzellanwerken über 1.000 Arbeitsplätze verloren. Gleichzeitig entstanden an den vier Standorten Brachflächen mit 190.000 m² Geschossfläche, für die jegliche Nachfrage fehlte.

Zuerst alleine, ab 2014 interkommunal

Die vier Kommunen suchten anfangs nach Einzellösungen für die brachgefallenen Industrie-Areale. 2010 reifte der Gedanke, die großen Herausforderungen der Branchenrevitalisierung in interkommunaler Zusammenarbeit anzugehen. Weil es sich um vergleichbare Vornutzungen in benachbarter Lage handelte, sahen die Bürgermeister große Synergiepotenziale in Planung, Neuordnung, aber auch Vermarktung und Vermietung. 2013 gründeten sie das gemeinsame Kommunalunternehmen Winterling Immobilien (gKU) als Anstalt des öffentlichen Rechts, erwarben im Jahr 2014 die vier Industriebrachen aus der Insolvenzmasse und starteten den Revitalisierungsprozess. Mit der Wiederbelebung von Industriebrachen in interkommunaler Regie betraten die vier Kommunen Neuland.

Masterpläne zeigen den Weg auf

Die Kommunen sahen im Hinblick auf eine zukunftsfähige Vermarktung große städtebauliche Herausforderungen. Die Industrie-Areale entsprachen den Bedarfen der Porzellanproduktion, sie mussten allerdings auf die aktuelle Nachfrage von Produktions- und Dienstleistungsunternehmen angepasst werden. Dies galt u.a. für die verkehrliche Erschließung, für das Logistikkonzept, für den Zuschnitt und die Ausstattung von Räumen sowie für die Brandschutzanforderungen und das Umfeld. Für alle vier Standorte wurden städtebauliche Masterpläne erarbeitet. In Röslau hat ein regionales Unternehmen zunächst bestehende Hallen gemietet und dann rund 34.000 m² Fläche erworben. Das gKU sorgte für den Abbruch eines Gebäudeteils. Hier wird eine neue Erschließungsstraße zwischen den Bestandsgebäuden gebaut.

Der Prozess in Schwarzenbach an der Saale als Beispiel

Kirchenlamitz und Schwarzenbach hatten schon 2006 einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb gestartet, der Entwicklungsoptionen aufzeigte. Allerdings fehlte damals eine handlungsfähige Organisationseinheit für Erwerb, Umbau, Vermarktung und Verkauf. Mit der Gründung des gKU Winterling konnte durch interkommunale Zusammenarbeit ein Aufgabenvolumen geschaffen werden, das eine eigene Organisationsform rechtfertigt. Der Erfolg stellte sich schnell ein: Große Flächenanteile konnten vermietet werden, während parallel dazu 2018 ein Masterplan zur langfristigen Neuordnung des Areals entwickelt wurde. Dieser stellt die Leitlinie für die Neunutzung dar. Ziel ist eine wirtschaftliche Nutzung des gesamten Areals und der Gebäude mit 40.000 m² Geschossfläche zu erreichen. Dies kann nur gelingen, wenn ein zusammenhängender Bestand so weiterentwickelt wird, dass er durch mehrere Unternehmen flexibel nutzbar wird. Knapp 9.500 m² Bruttogeschossfläche werden daher an den Rändern abgebrochen und machen Platz für LKW-Anlieferung, Stellplätze und Grünanlagen. Raum-Angebot für Existenzgründer und ein zum Veranstaltungsraum umfunktionierter Turm machen das ehemalige Winterling-Gelände in Zukunft zu einem besonderen Standort.

Das gemeinsame Kommunalunternehmen (gKU) als Grundlage der Zusammenarbeit

Die vier Kommunen haben sich für die Rechtsform eines gKU entschieden. Laut Satzung ist Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Instandhaltung, die Sanierung und die Verwertung der Immobilien des ehemaligen Winterlingkonzerns. Zu den Aufgaben zählen die Bewirtschaftung, Vermarktung, Vermietung, Verpachtung und städtebauliche Entwicklung der Immobilien sowie die Abwicklung der dazugehörigen Fördermaßnahmen. Ein mindestens viermal jährlich tagender Verwaltungsrat mit je drei stimmberechtigten Mitgliedern aus jeder Kommune fasst die strategischen Entscheidungen, das operative Geschäft führt ein durch den Verwaltungsrat eingesetzter Vorstand. Dieser angestellte Ein-Personen-Vorstand wird durch ein Sekretariat, einen Ingenieur und vier Hausmeister unterstützt. Mit dieser Organisationsform ist es gelungen, innerhalb von 4 Jahren 60 Mieter und 112.000 m² vermietete Geschossfläche zu halten bzw. zu gewinnen, 44.000 m² Grundstücksflächen zu verkaufen und 390 Arbeitsplätze zu schaffen. ■

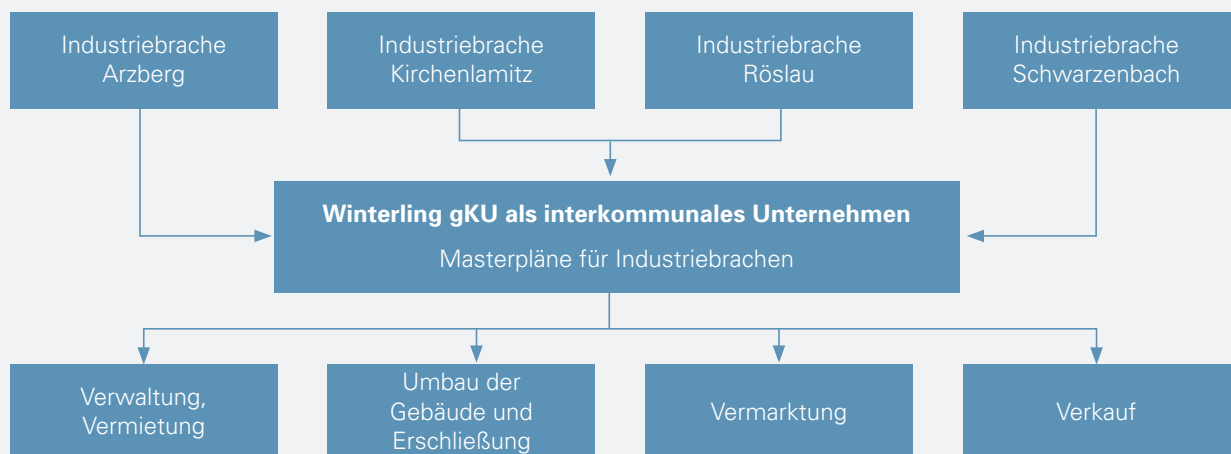


Masterplan für die Umgestaltung der Winterling-Brache in Schwarzenbach an der Saale



Lage der vier Kommunen mit Brachflächen der ehemaligen Winterling AG

Grundprinzip der interkommunalen Zusammenarbeit in dem gemeinsamen Kommunalunternehmen zur Revitalisierung der Winterling-Brachen





Freyung

Antrieb Ortsmitte



Ländlicher Raum

Mittelzentrum

Einwohner (2019): ca. 7.170

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. -2,5 %

Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Freyung liegt im Bayerischen Wald, grenznah und knapp 40 km von Passau entfernt. Die Entwicklung Freyungs war seit Ende der 1990er Jahre wegen des Abbaus von Arbeitsplätzen und zunehmender Abwanderung – insbesondere auch jüngerer Bevölkerungsteile – von Schrumpfung geprägt. Zusätzlich brachte die Verkleinerung des Garnisonsstandortes Kaufkraftrückgang und Einwohnerverlust mit sich.

Seit den 1990er Jahre führte dieser Strukturwandel auch in der Ortsmitte zu erheblichen Funktionsverlusten mit Leerstand und Investitionsstau. Zwischen 2000 und 2007 mussten 30 Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte schließen. Diese Entwicklung erfuhr eine Beschleunigung dadurch, dass Einzelhandel und Wohnnutzung zunehmend vom Zentrum in die Peripherie gewandert waren und die Ortsmitte unter erheblicher Verkehrsbelastung litt. Eine Bestandsaufnahme 2011 kam zu dem Ergebnis, dass von insgesamt 173 (Haupt-) Gebäuden 43 Häuser ganz oder teilweise leer standen (25 %). Diese Ausgangslage war maßgeblicher Grund für die Aufnahme der Stadt in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau-West“ das den folgenden Umstrukturierungsprozess über die Jahre mit erheblichen Fördermitteln unterstützte.

Freyungs Ortsmitte als Platzfolge hat besondere städtebauliche Qualitäten

Die historische Mitte von Freyung besitzt keinen „klassischen Marktplatz“ sondern ist durch bauliche Rekonstruktion nach einem verheerenden Brand 1872 von einer Abfolge von platzartigen Aufweitungen geprägt. Durch ein dicht gereihtes Fassadenband bildet diese Platzfolge klare öffentliche Freiräume und Platzsituationen aus. Die besondere Stellung der Pfarrkirche und des historischen Gebäudes Gasthof „Veicht“ am Stadtplatz gliedert die historische Mitte abwechslungsreich in zwei Zonen. Zahlreiche ortsbildprägende Gebäude machen das Zentrum unverwechselbar.

Freyungs Ortsmitte 2019: der Turnaround ist geschafft

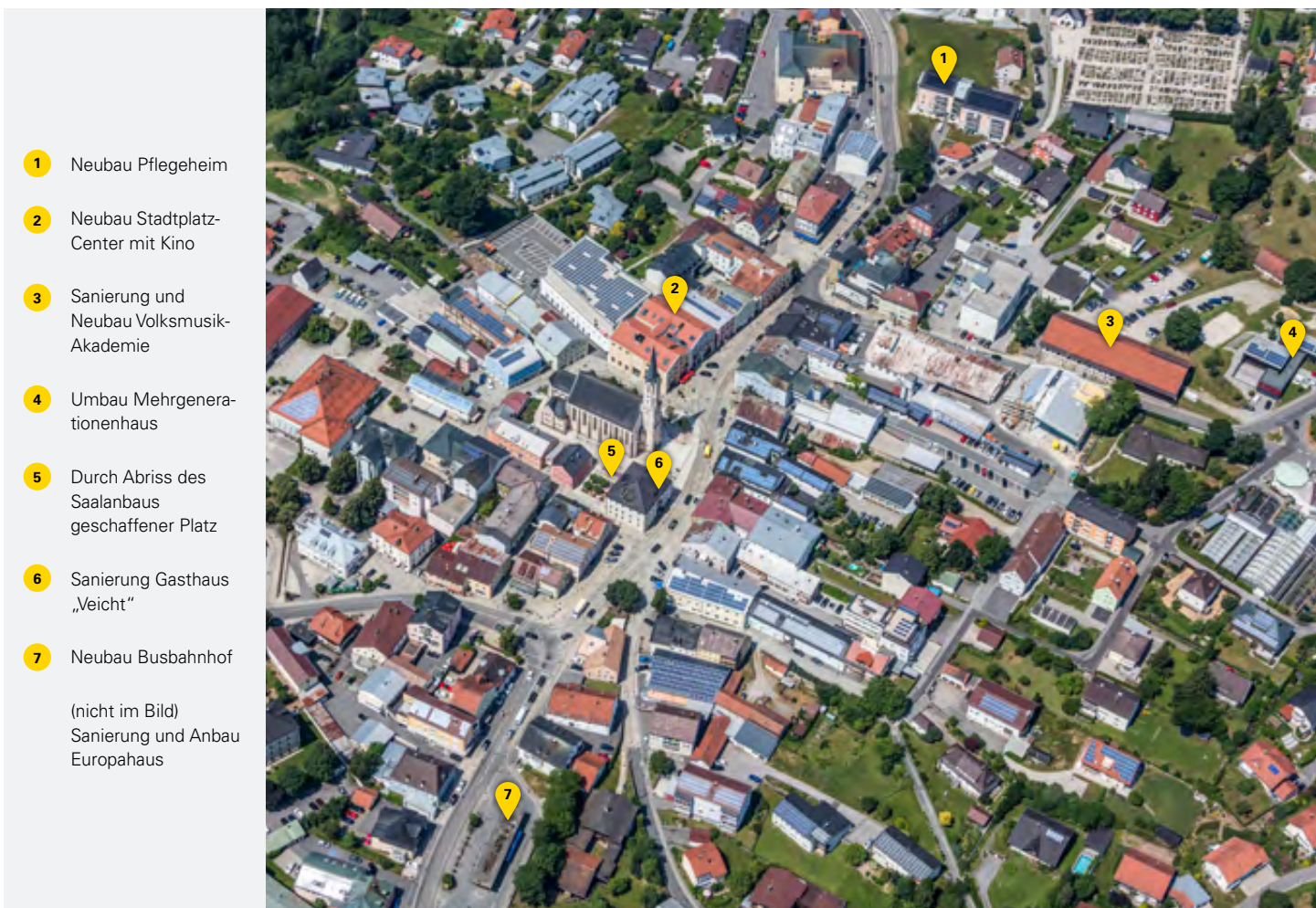
Nach zehn Jahren konzentrierter Investitionstätigkeit in die Ortsmitte besteht die begründete Hoffnung, dass die Funktionsverluste mittelfristig überwunden werden können. Leerstände am Stadtplatz gibt es kaum noch, ein großer Teil der historischen Gebäude ist saniert. Die Sanierungen haben Platz gemacht für neue Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Mit einem Vollsortimenter

Die erfolgreiche Belebung der Ortsmitte von Freyung ist das Ergebnis einer intensiven Zusammenarbeit der Stadt mit Gebäudeeigentümern, lokalen Investoren, Einzelhändlern, Gastronomen und den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt.

Dr. Olaf Heinrich, Bürgermeister, Stadt Freyung

im Stadtplatzcenter hat sich ein Magnet angesiedelt. Als Magnet wirken auch das Gasthaus „Veicht“ mit seiner Gastronomie und das Kino mit vier Sälen. Mit dem positiven Votum der Bürgerschaft für den Bau der Süd- und Westtangenten – 2013 durch ein Ratsbegehren entschieden – wird der Stadtplatz auch mittelfristig vom Durchgangsverkehr entlastet werden können. Die Freyunger Innenstadt wurde aber auch als Wohnstandort wieder entdeckt. Mit der Ansiedlung eines Pflegeheims auf einer innerstädtischen Brache 2013 und durch Sanierung diverser Wohngebäude wird die zunehmende Anziehungskraft der Innenstadt als Wohnstandort deutlich. Freyung macht Mut, zumal nicht zuletzt die Aufwertungserfolge in der Ortsmitte dazu geführt haben dürften, dass die Stadt wieder leicht an Einwohnern wächst.

Luftbild von der Ortsmitte mit der Dokumentation größerer Investitionen



Eng verzahnte politische Beschlüsse, informelle Planungskonzepte und formelle Planungsinstrumente schafften den Turnaround

Aufbauend auf dem ISEK ließ die Stadt 2011 einen Rahmenplan „Innenstadt“ erarbeiten. Grundlage des Rahmenplans bildete eine detaillierte städtebauliche Analyse der Innenstadt. Die konzeptionelle Konkretisierung erbrachte eine große Anzahl teilweise parzellenscharfer Maßnahmenvorschläge für Gebäude, Flächen und den Verkehrsraum. Diese Grundlagenarbeit war schon 2011 die Basis für den Beschluss einer Gestaltungssatzung und ist noch heute die Richtschnur für die Prioritätensetzung im Prozess der Ortsmittenstärkung. Klimaschutz- und Verkehrskonzept rundeten den konzeptionellen Rahmen ab. Im Bedarfsfall kamen flächenbezogen ergänzende Konzepte aus städtebaulichen Wettbewerben hinzu, einzelne Umsetzungsmaßnahmen wurden durch Bebauungsplanverfahren abgesichert.

Eng verzahnte Beschlüsse, Planungskonzepte und Planungsinstrumente in der Startphase der Ortsmittenstärkung zwischen 2007 und 2013

	Grundsatzbeschluss	Informelle Planungskonzepte	Formelle Planungsinstrumente
2007	„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“		
2008		Integriertes Stadtentwicklungskonzept	
2011		Rahmenplan „Innenstadt“ Kommunales Klimaschutzkonzept	Gestaltungssatzung „Innenstadt“
2012		Gesamtstädtisches Verkehrskonzept (aktualisiert)	Bebauungsplan „Stadtplatz-Center“
2013		Ideen- und Realisierungswettbewerb „Froschau“-Gelände	Bebauungsplan „Froschau“
2017		Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des Kernbereichs des „Höhenparks Geyerberg“ (Landesgartenschau)	

Der konzeptionelle Rahmen der Ortsmittenstärkung Freyungs ist im Ziel klar und verbindlich, in den Umsetzungsmaßnahmen aber flexibel. Damit bietet er eine Antwort auf die zunehmende Unsicherheit rahmensetzender Entwicklungen und die notwendige Flexibilität, wenn die Mehrzahl notwendiger Maßnahmen nur in Zusammenarbeit mit privaten Gebäude- und Flächeneigentümern umgesetzt werden kann.

Stadt als Investor: Klug konzipierte Starterprojekte verändern die Stimmung

Als der Ortsmitten-Prozess 2008 startete, gab es weder Investitions- noch Kooperationsbereitschaft der Eigentümerschaft. Im Verlauf der über 10-jährigen Phase des Niedergangs der Freyunger Innenstadt hatten die meisten Eigentümer ihr Vertrauen in den Standort verloren. 2009 wurde daher mit dem Umbau eines ehemaligen Wohnhauses mit Arztpraxis zum Mehrgenerationenhaus ein Starterprojekt mit großer Impulswirkung konzipiert. Die stadtplatznahe Einrichtung belebte die Innenstadt, indem Räume für Vereine, Jugendliche, Senioren, die „Freyunger Tafel“ und den Kreisjugendring geschaffen wurden. Damit gab es wieder einen Begegnungsort in der Innenstadt, von dem viele profitierten. Dieses Innenstadt belebende Element machte neugierig auf mehr. Nun mussten die Eigentümer angesprochen werden. Dazu wurde ein kommunales Fassadenförderprogramm aufgelegt.



Gasthaus „Veicht“ nach Umbau mit neu angelegtem Vorplatz mit Gastgarten



Blick auf das neu errichtete
Stadtplatz-Center (links)

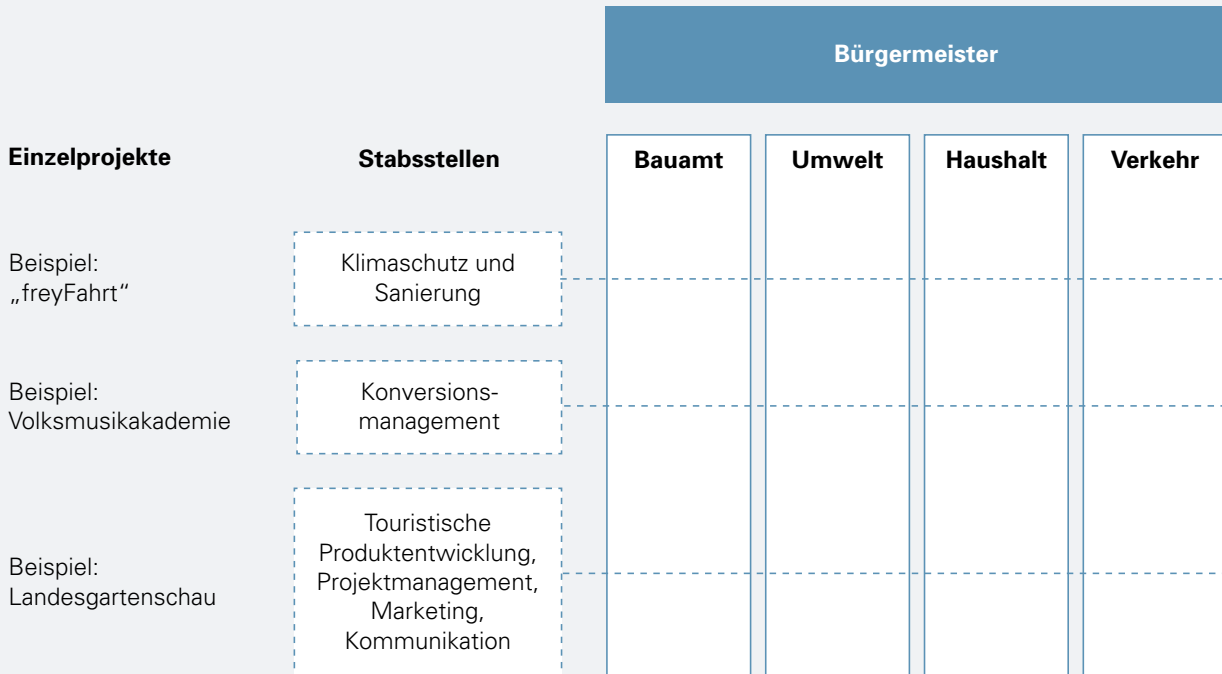
Leuchtturmprojekte unterstreichen den Qualitätsanspruch der Ortsmittenstärkung

Nach dem Stimmungsumschwung durch Mehrgenerationenhaus und Fassadenprogramm waren Politik, Verwaltung und ein Investor bereit zum ersten kooperativen Leuchtturmprojekt am Stadtplatz. Das weit über Freyung hinaus bekannte Gasthaus „Veicht“ stand bereits länger leer. Als sich die Gelegenheit ergab, erstellte die Stadt ein Sanierungs- und Nutzungskonzept und ein Investor erwarb das Gebäude, sanierte es unter Einsatz des Fassadenprogramms und nutzte es zu Gastronomie und Büros um. Der Rückbau eines ehemaligen Saalanbaus ermöglichte 2011 die Anlage einer attraktiven Platzsituation, der dem Stadtplatz eine völlig neue Verweilqualität und dem neu geschaffenen Gastronomieangebot Außenplätze verschafft. Es folgte mit dem Stadtplatz-Center das nächste Großprojekt: Eine Freyunger Investorengruppe hatte die ehemaligen „Huber-Häuser“ am Stadtplatz erworben und ein Konzept für ein Stadtplatz-

Innenhof der Volksmusikakademie: Hier finden bei Konzerten bis zu 450 Personen Platz



Stabsstellen als Organisationsmodell für die Umsetzung von großen Investitionsprojekten in Freyung



Center mit Ersatzneubau entworfen. Dieses Center wurde im Oktober 2013 eröffnet und beherbergt einen Vollsortimenter, ein Modegeschäft, Büros und Arztpraxen sowie ein Kino. Das Angebot erstreckt sich auf 4.000 m² Fläche, davon 1.000 m² für vier moderne Kinosäle. Zum Gebäudekomplex gehören 185 Tiefgaragenparkplätze, 138 dieser Stellplätze wurden öffentlich gewidmet und mit finanzieller Unterstützung u.a. der Stadt Freyung erstellt. Mit diesem Projekt wurden die Synergien besonders deutlich: Einzelhandelskunden werden zu Kinobesuchern, Kinobesucher besuchen die Gaststätten.

Die Leuchtturmprojekte schafften ein Investitionsklima, das vieles möglich machte: Mehrere Aufwertungen von Wohn- und Geschäftshäusern, der Neubau eines Pflegeheims auf einer innerstädtischen Brachfläche, die Neuanlage eines Busbahnhofs, die Gründung eines „Europazentrums“ in einem sanierten Altbau mit Anbau. Das jüngste Innenstadtprojekt ist die Gründung einer Volksmusikakademie in Bayern im historischen Langstadt (1840), die seit Frühsommer 2019 Lehr-, Probe- und Aufführungsräume für Musiker sowie für Fortbildungen, Treffen und Konzerte bereitstellt.



Große Projekte brauchen Steuerung – projektorientierte Teambildung als Lösung

Die Stadt Freyung hat in den letzten 10 Jahren nicht nur einen systematischen Ortsmittenprozess, sondern auch zahlreiche große Bauprojekte gesteuert. Die verantwortliche Steuerung des Gesamtprozesses hat von Anfang an der Bürgermeister übernommen. In der Startphase des Prozesses stand ihm ein Stadtumbau-Manager zur Seite, im weiteren Prozess wurden zur Unterstützung der Steuerung Stabsstellen gegründet, die jeweils verantwortliche Koordinierungsaufgaben für die Umsetzung von großen Investitionsaufgaben übernehmen. Die Stabsstellen, die jeweils mit einer Person besetzt sind, laden in enger Abstimmung mit dem Bürgermeister regelmäßig zu projektbezogenen Jour fixes den Personenkreis ein, der mit den anstehenden Aufgaben unmittelbar befasst ist. So wird z. B. bei Fragestellung der Bauleitplanung der Bauamtsleiter hinzugezogen oder bei Liegenschaftsangelegenheiten der Geschäftsleiter. Um sparsam mit den beschränkten Personalressourcen umzugehen, wechselt die Zusammensetzung also je nach konkreter Aufgabe. Mit dieser Organisationsstruktur gelingt es auch, die für 2023 geplante Landesgartenschau zu realisieren. ■



Bild oben: Aus dem vor 20 Jahren durch die Stadt erworbenen, rund 150 Jahre alten Pferdestall der Brauerei Lang wurde die erste Volksmusikakademie in Bayern

Bild unten: Der östliche Teil des ortsbildprägenden Gebäudes wurde abgerissen und wiedererrichtet. Er sieht heute wieder wie ein regionstypischer Stadtl aus.



Bad Berneck, Murnau, Dießen am Ammersee

Neues Arbeiten auf dem Land



Ländlicher Raum

Mittelzentrum (Murnau),
gemeinsames Mittelzentrum
(Bad Berneck), Grundzentrum
(Dießen am Ammersee)

Einwohner (2019):
Bad Berneck: ca. 4.340,
Murnau: ca. 12.180,
Dießen: ca. 10.530

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019:
Bad Berneck: ca. -10,6%,
Murnau: ca. +4,4%,
Dießen: ca. +10,4%

Bad Berneck:
Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Murnau:
Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Dießen:
Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

In den großen Metropolen sind Coworking Spaces – flexibel und temporär nutzbare, mit moderner Infrastruktur ausgestattete Büroflächen – schon seit einiger Zeit etabliert. Vor allem Freiberufler, Kreative und Gründer wissen die Flexibilität und anregende Atmosphäre zu schätzen. Wenn Lebensqualität an Bedeutung gewinnt und gleichzeitig Standortflexibilität wächst, liegen die Potenziale des Coworking-Ansatzes für ländliche Kommunen auf der Hand: Wer Coworking-Angebote nutzt, kann sich den hohen Mieten und Immobilienpreisen und dem aufreibenden Arbeitsweg in den Metropolen entziehen, ohne auf sozialen Austausch und zeitgemäße Infrastruktur verzichten zu müssen. Ländliche Kommunen werden attraktiv für Gründer und Kreative.

Spezifische Ausgangsbedingungen erfordern maßgeschneiderte Ansätze

Was ist nun das Spezielle des Coworking auf dem Land? Unter welchen Rahmenbedingungen ist es erfolgsversprechend? Welche Immobilien und Standorte eignen sich und von wem sollten Projekte initiiert werden? Drei unterschiedlich gelagerte Praxisbeispiele verdeutlichen Erfolgsfaktoren und Potenziale.

Bad Berneck: Coworking in der Schaltzentrale

In ländlichen Regionen spielt häufig die Behebung von strukturellem Leerstand eine Rolle, wenn Coworking-Ansätze initiiert werden. So auch bei dem 2019 in einer ehemaligen Schalterfabrik wiedereröffneten Vorhaben „Coworking in der Schaltzentrale“ im 15 km nordöstlich von Bayreuth gelegenen Kurort Bad Berneck. Bereits im 2016 fertiggestellten Konzept der „ILE Gesundes Fichtelgebirge“ ist Coworking als Entwicklungspotenzial beschrieben. Zentraler Akteur ist ein Kreativunternehmer-Netzwerk (Künstlerkolonie Fichtelgebirge). Es hat sich aktiv in die Umsetzung eingebracht und stellt einen Großteil der Nutzer, vorwiegend Künstler und Kreativschaffende aus dem Bayreuther Raum. Der Inhaber der untergenutzten Gewerbeimmobilie erkannte die Chancen des Coworking und stellte zu günstigen Konditionen Flächen für eine „Kreativ-Etage“ zur Verfügung im Verwaltungsgebäude.

Das IQ-Murnau im stillgelegten Krankenhaus

Auch in Murnau war ein Leerstand – ein stillgelegtes Krankenhaus mit 140 Zimmern und 5.000 m² Nutzfläche – Impulsgeber für Coworking. Ziel des 2017 als

kommunale Einrichtung eröffneten „IQ Murnau“ war es, einen Kristallisationsort für Gründer und Freiberufler aus der Kreativwirtschaft und dem IT-Bereich zu schaffen und der Abwanderung junger Menschen aus der Stadt zu begegnen.

Indem Funktionalität und technische Ausstattung im Fokus standen, konnte der Umbau kostenbewusst realisiert werden. Neben Coworking-Arbeitsplätzen werden im „IQ Murnau“ auch klassische, dauerhaft vermietete Flächen bereitgehalten. Angesichts des großen Interesses an kleinen, abgeschlossenen (Büro-) Einheiten erwies sich die Kleinteiligkeit des ehemaligen Krankenhauses als ideal. Das „IQ Murnau“ hat sich von Anfang an dynamisch entwickelt und beachtliche wirtschaftliche Impulse bewirkt. Hervorzuheben ist zudem ein fruchtbarer Austausch zwischen Coworking, Kleinst-Büros und dem sogenannten Maker-Lab, einem ehrenamtlich organisierten „Tüftler-Treff“ vor allem für Jugendliche.

Genossenschaftliches Coworking im „Ammersee Denkerhaus“ in Dießen

Bereits 2013 hat das genossenschaftlich organisierte „Denkerhaus“ in Dießen am Ammersee eröffnet. In einer ehemaligen Polizeistation werden derzeit sechs Arbeitsplätze und sechs kleine Büros angeboten. Die Initiative ist schon 2009 von vorwiegend in der IT-Branche tätigen Freiberuflern und Selbständigen ausgegangen. Inzwischen wird aufgrund der guten Auslastung die Entwicklung weiterer Standorte in der Region geprüft. Dabei werden auch Kooperationen mit großen Arbeitgebern in München angestrebt. Die Idee dahinter: Die Unternehmen bieten Mitarbeitern aus der Region dezentrale Coworking-Arbeitsplätze oder -Büros in sogenannten Pendlerstationen an, um ihnen mehr Flexibilität zu ermöglichen und Fahrtaufwand zu reduzieren.

Die drei Beispiele zeigen die vielfältigen Potenziale des Coworking-Ansatzes für ländliche Kommunen auf. Sie reichen von der Behebung von Leerständen über die Stärkung und Vernetzung der lokalen Wirtschaft bis hin zur Verkehrsvermeidung und mehr (Bleibe-)Perspektiven für junge Menschen. Im Idealfall bietet der Coworking-Space einen Mix aus Großraum-Arbeitsplätzen und Kleinstbüros, flankiert von Konferenzräumen, Gemeinschaftsbereichen und Gastronomie und wird durch ein sogenanntes Community-Management unterstützt, das insbesondere die digitale Vernetzung der Akteure fördert. Neben der integrierten oder zumindest gut erreichbaren Lage zählt eine sehr gute technische Anbindung zu den zentralen Standortanforderungen. Vielfach drückt sich der experimentelle, kreative Ansatz des Coworking auch durch interessante Gebäudeumnutzungen aus. ■

Projekt (Gründung)	Coworking in der „Schaltzentrale“ Bad Berneck (2019)	„IQ-Murnau“ (2017)	„Denkerhaus“ Dießen (2013)
Gebäude / Standort	Verwaltungsgebäude einer leerstehenden Schalterfabrik, Gewerbegebiet/Ortsrand	Ehemaliges Gemeindekrankenhaus/Ortskern	Zuletzt als Arztpraxis genutzte ehemaligen Polizeistation/Ortsmitte
Initiator / Träger	Unternehmer (Vermieter), initiiert durch Kreativnetzwerk, Basis ILE-Konzept	Markt Murnau, Wirtschaftsförderung	Genossenschaft von Initiatoren/ Nutzern
Investitionsvolumen	75.000 €	ca. 100.000 € für Coworking-Bereich	40.000 €
Fläche / Arbeitsplätze	Kreativ-Etage: ca. 350 m ² mit 12 Coworking-Arbeitsplätzen, 5 günstige Kleinbüros	Gesamtnutzfläche 5.000 m ² , davon 600 m ² /40 Coworking-Arbeitsplätze	176 m ² (Gesamtgebäude), 6 Coworking-Arbeitsplätze, 6 kleine Büros
Besonderheiten	Initiierung durch Kreativnetzwerk und Unternehmer	zusätzlich fest vermietete Büros, Wirtschaftsberatung, Angebote für Jugendliche	private Initiative, Expansionsüberlegungen



Miltenberg

Hochwasserschutz und städtebauliche Aufwertung



Ländlicher Raum

Mittelzentrum

Einwohner (2019): ca. 9.300

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. - 4,4 %

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Lange Geschichte mit vielen Hochwassern

Miltenberg blickt auf eine lange Geschichte zurück: Schon die Römer nutzten den Ort am linken Mainufer als Grenzposten. Im Laufe der Jahrhunderte wurde die heutige Stadt immer wieder von verheerenden Hochwassern heimgesucht. Die eingeeengte Lage der historischen Altstadt zwischen einer rund 2 km langen Außenkurve des Mains und den Hängen des Odenwalds birgt eine besondere Hochwassergefahr – nicht zuletzt in Zeiten sich häufender Wetterextreme als Folgen des Klimawandels.

Zwischen 1999 und 2016 wurden daher die Hochwasserschutzanlagen am Miltenberger Mainufer in zwei Abschnitten erneuert und erhöht. Es entstanden neue attraktive Aufenthaltsbereiche am Wasser, historische Verbindungen und Sichtachsen zwischen Altstadt und Main wurden gesichert und ausgebaut. Wie ist das gelungen?

Verbindung von Technik und Ästhetik

Die Grundlage für die Verbindung von Hochwasserschutz und städtebaulicher Aufwertung bildet eine zugleich massive aber flexible Stahlbetonwand auf einer Länge von über 1.900 m entlang des Mains. Sie gründet in durchschnittlich 8 m Tiefe auf Felsen, tritt aber äußerlich nur als 90 cm hohe Brüstung in Erscheinung. Diese Mauer schützt die Altstadt vor einem 25-jährlichen Hochwasser. Im Falle eines Jahrhunderthochwassers kann sie durch das Aufschrauben von 220 Stahlstützen und durch 2.600 Aluminiumbalken um 1,40 m erhöht werden. Ergänzt wird das technische Bauwerk um eine Spundwand im Boden, eine Drainageleitung und ein Pumpwerk, die den Grundwasserstand niedrig halten und so eine Flutung durch Grundwasser verhindern können. Zusätzlich leitet ein Schöpfwerk anfallendes Oberflächenwasser ab, das durch die Hanglänge der Altstadt eine gefährliche Größenordnung erreichen kann.

Der sichtbare Teil der Hochwasserschutzmauer ist mit ortstypischen Sandsteinelementen verkleidet und fügt sich daher gut in das Stadtbild ein. Die Mauer teilt die Flächen im Uferbereich in zwei Ebenen: Eine tief liegende Ebene direkt

am Main und eine höher liegende Ebene auf der Stadtseite. Die Mauer verläuft nicht gradlinig, sondern besteht aus partiell gegeneinander versetzten Teilstücken. Dadurch entstehen neue Räume, die vorher nicht dagewesene Aufenthaltsqualitäten schaffen – bislang bestand der Uferbereich zumeist aus einer schmalen asphaltierten Fläche, die zum Teil als Parkplatz genutzt wurde. In den Versatzlücken zwischen den Mauerteilen sind Treppen oder Rampen eingefügt, über die von einer zur anderen Ebene gewechselt werden kann.

Diese Verknüpfung von technischem Bauwerk und städtebaulicher Aufwertung hat der Miltenberger Altstadt einen mehrfachen Gewinn beschert: Die attraktive Lage am Main wurde durch neue Aufenthaltsqualitäten aufgewertet, was den Freizeitfaktor für die Innenstadt insgesamt erhöht. Möglich wurden diese Synergien, weil zum einen das zuständige Wasserwirtschaftsamt (WWA) Aschaffenburg von Beginn an den Ansatz einer städtebaulich verträglichen Lösung mitgetragen hat. So sind z. B. Vertreter vom WWA und der Stadt im Vorfeld der Maßnahme gemeinsam in andere Kommunen gereist, um sich von bereits umgesetzten städtebaulich integrierten Hochwasserschutzmaßnahmen inspirieren zu lassen. Zudem hat das beauftragte Architekturbüro einen – zunächst in der Bevölkerung umstrittenen, aber im Nachhinein überzeugenden und preisgekrönten – Entwurf geliefert. Zum anderen wurde die Finanzierung des städtebaulichen, jedoch technisch nicht erforderlichen Teils der Anlage von der Städtebauförderung unterstützt.

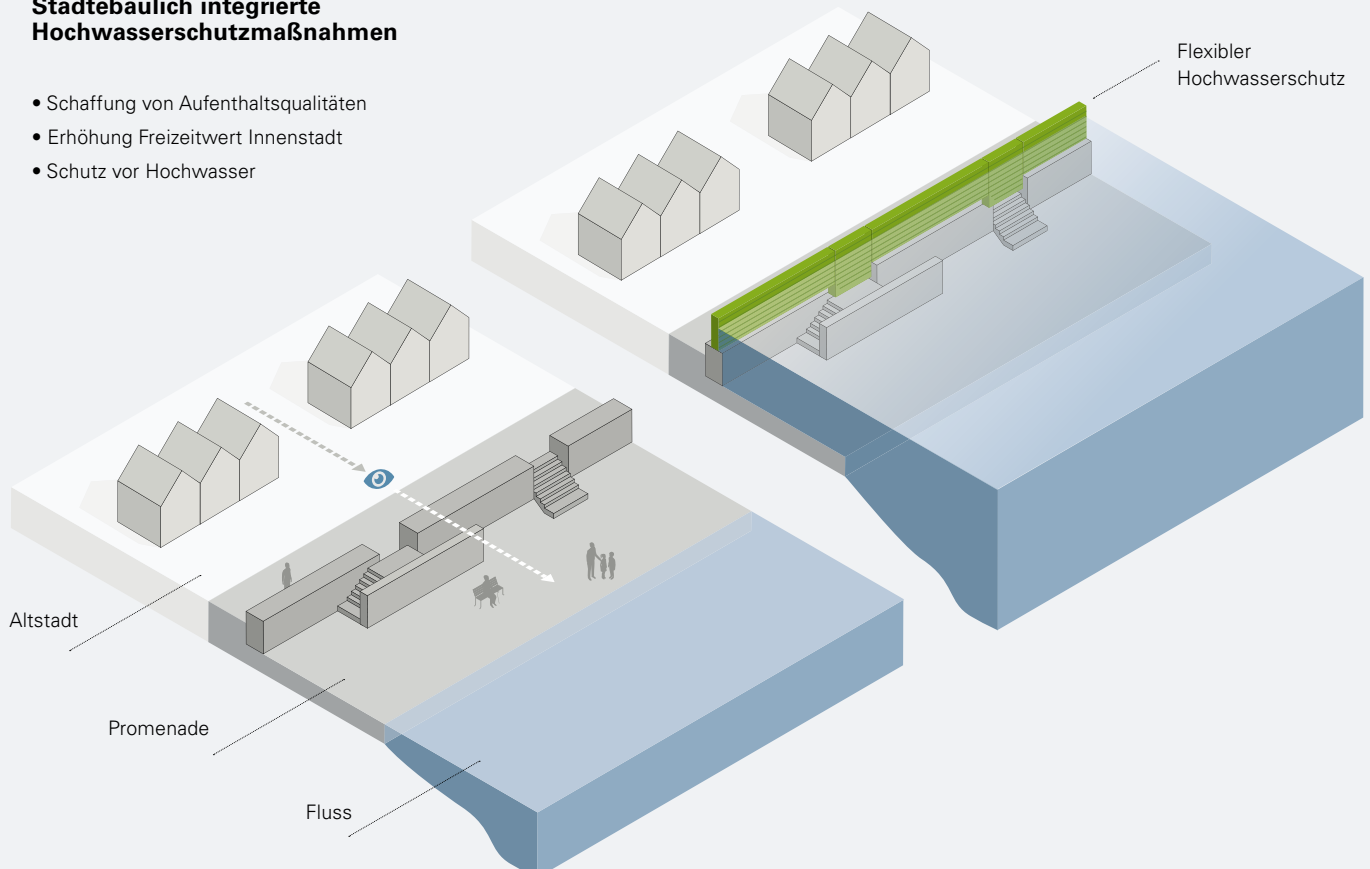
In Miltenberg zeigt sich, dass Klimaanpassungsstrategien das Potenzial haben, städtebauliche Mehrwerte zu generieren und Stadträume aufzuwerten, wenn sie als integrierte Maßnahmen und nicht allein als technisch-funktionales Bauwerk konzipiert werden. ■



Erhöhung der Schutzmauer als Vorbereitung auf ein Hochwasserereignis

Städtebaulich integrierte Hochwasserschutzmaßnahmen

- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten
- Erhöhung Freizeitwert Innenstadt
- Schutz vor Hochwasser





Selb

Wohnungsneubau macht die Innenstadt attraktiv



Ländlicher Raum

Gemeinsames Oberzentrum
mit Asch (Tschechien)

Einwohner (2019): ca. 14.900

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: -18,3 %

Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Rosenthal, Hutschenreuther, Villeroy & Boch: Alle bekannten Porzellanhersteller haben einmal in Selb produziert. Der Strukturwandel der Porzellanindustrie hat Selb dann in die Krise geführt: Auf Arbeitsplatzverluste folgte Einwohnerschwund. Mittlerweile hat sich Selb wirtschaftlich erholt. Einige ansässige mittelständische Unternehmen haben sich in zukunftsfähigen industriellen Märkten weltweit etabliert, in der jüngeren Vergangenheit viele neue Arbeitsplätze geschaffen und damit die Arbeitsmarktsituation zum Positiven gewendet. Trotzdem hat die Stadt zwischen 2000 und 2019 insgesamt über 18 % ihrer Einwohner verloren. Anhaltende, ausbildungsbedingte Abwanderung junger Menschen und hohe Sterbeüberschüsse sind dafür verantwortlich. Die leichten Einwohnerzugewinne seit 2016 sind da eine große Hoffnung.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ergreift die Initiative für Wohnungsneubau in der Innenstadt

Die Stadt Selb betreibt seit 2004 auf der Grundlage eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit großem Engagement Stadtumbau. Dazu gehören insbesondere auch die Transformation von 1950er-Jahre-Wohnsiedlungen und die Revitalisierung von Industriebrachen der Porzellanindustrie. So beherbergt beispielsweise ein Teil der ehemaligen, unter Denkmalschutz stehenden Rosenthal Porzellanfabrik das staatliche Museum für Porzellan in Selb. Im Mittelpunkt steht aber die Wiederbelebung der Innenstadt, mit ihrem, in Teilen sanierungsbedürftigen Gebäudebestand. Gerade auch die Wohnangebote entsprechen vielfach nicht den heutigen Wohnwünschen.

Weil private Gebäudeeigentümer oftmals nur zögerlich in ihre Wohngebäude investieren, ergriff man in Selb mit dem Bau neuer und attraktiver Wohnungen eine zusätzliche Chance für die zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung. Ziel ist es, mehr und kaufkräftige Innenstadtbewohner zu gewinnen. Privaten Investoren fehlte anfangs der Mut, innerstädtischen Wohnungsneubau zu realisieren, weshalb die städtische Wohnungsbaugesellschaft SelbWERK GmbH 2010 die Pionierrolle übernahm.

Innenstadtwohnen

Grundlage war die Annahme, dass fehlende Angebote an zeitgemäßen, heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Mietwohnungen Interessierte von einem Zuzug nach Selb bzw. ins Selber Zentrum abhalten. Die Schaffung von neuem Wohnraum kann hier Anreize bieten. Durch Rückbau und Neubau innerstädtischer Wohnanlagen mit bezahlbaren Mietwohnungen für alle Altersgruppen sollten über SelbWERK neue attraktive Wohnungen geschaffen werden.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept formulierte die Stadt die Bedeutung innerstädtischen Wohnens sowie des Umgangs mit Grün- und Freiflächen für eine Kleinstadt wie Selb. Es wurden Impulsprojekte für die Wohn- und Grünraumentwicklung im Innenstadtbereich entwickelt. Für den Bereich der zentralgelegenen Wittelsbacherstraße wurde beispielsweise die Schaffung von Geschosswohnungsbau für ältere Bevölkerungsgruppen vorgeschlagen.

Die SelbWERK hat in der Sedanstraße zwei Neubauten im Passivhausstandard mit insgesamt 32 Wohneinheiten für ältere Menschen aus Selb, denen ein attraktives Zuhause mit bedarfsgerechtem Wohnen im Alter geschaffen werden sollte, umgesetzt. Barrierefreie Wohnungen mit einem entsprechenden Umfeld bei Wohnungsgrößen zwischen 40 und 85 m² waren für Senioren aus Selb so anziehend, dass die Erstbelegung fast 80 % Mieter über 70 Jahre aufwies. Weitere Neubauvorhaben mit fast 30 Wohneinheiten für familienfreundliches Wohnen wurden in direkter räumlicher Umgebung umgesetzt.

Die realisierten Wohnbauprojekte tragen mit der ansprechenden Gestaltung, den großzügigen Spiel- und Freiflächen, dem Ausbau des Wegenetzes oder der Freilegung eines Bachlaufs, wesentlich zu einer Aufwertung der Innenstadt bei. Mit der Umsetzung zahlreicher weiterer Projekte, wie beispielweise eines Jugendzentrums oder des Hauses der Tagesmütter haben die Projekte der SelbWERK der Innenentwicklung deutliche Impulse gegeben. Das städtebauliche Konzept für das Wohnen für Senioren in der Sedanstraße und das Haus der Tagesmütter basiert auf dem Konzept des 1. Preisträgers eines Europeanwettbewerbs (European 9).

In der Folge interessieren sich auch private Investoren

Die Pioniertätigkeit der SelbWERK, mit Unterstützung der Wohnraum- und Städtebauförderung, führte zu einer hohen Nachfrage nach innerstädtischen Neubauwohnungen. Private Investoren schaffen in zwei Neubauprojekten über 50 weitere Wohnungen in der Innenstadt mit differenziertem Grundrissangebot und attraktivem Wohnumfeld.

Durch eine aktive Grundstückspolitik kann die Stadt als Eigentümerin von Grundstücken über Kaufverträge Einfluss auf die Qualität der Wohnungsneubauten nehmen. ■

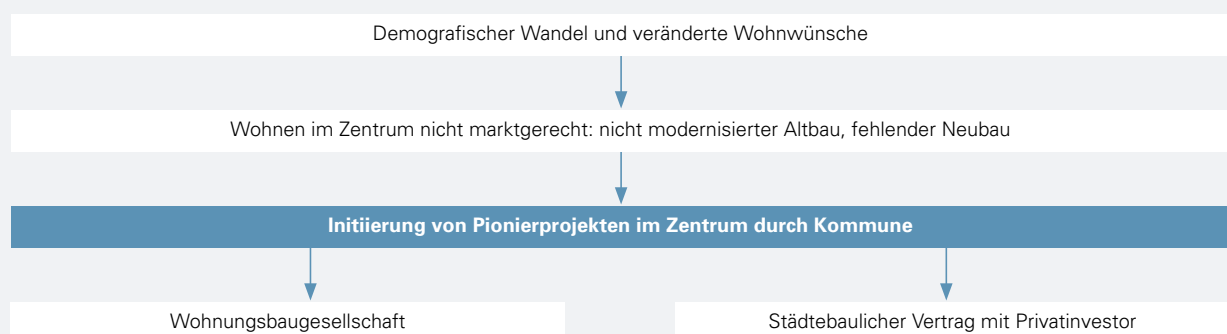


Ansicht des Innenstadtwohnens für Senioren in der Sedanstraße



Haus der Tagesmütter

Selb: Wie Kommunen innerstädtische Wohnprojekte initiieren können





Schweinfurt

Vom Industrie- zum Kulturstandort



Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Oberzentrum

Einwohner (2019): ca. 53.430

Einwohnerentwicklung 2000 bis 2019: ca. - 1,7 %

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm

EU Ziel-2-Programm

Schweinfurt wurde als Reichsstadt im frühen Mittelalter gegründet. Teilweise noch erhaltene Stadtmauerreste belegen noch heute die mittelalterliche Bedeutung der Stadt. Mit der Industrialisierung seit Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Schweinfurt zum weltweit bekannten Industriestandort für Kugel- und Wälzlager. Es entstanden typische Gründerzeitquartiere mit Fabrikantenvillen und Verwaltungsgebäuden. Nach dem kriegsbedingten Wiederaufbau folgte eine wirtschaftliche Blütezeit der ortsansässigen metallverarbeitenden Unternehmen. Industrie und ihre Beschäftigten hatten große Flächenbedarfe, die an den Rändern der Stadt befriedigt wurden. Der im Grundriss noch erhaltene mittelalterliche Kern wurde völlig vernachlässigt. Das äußerte sich auch im Verlust an Einwohnern: Wohnten 1950 mit 7.934 noch 17 % der Bevölkerung in der Altstadt, so waren es 1980 nur noch 5,5 % (2.851 Personen).

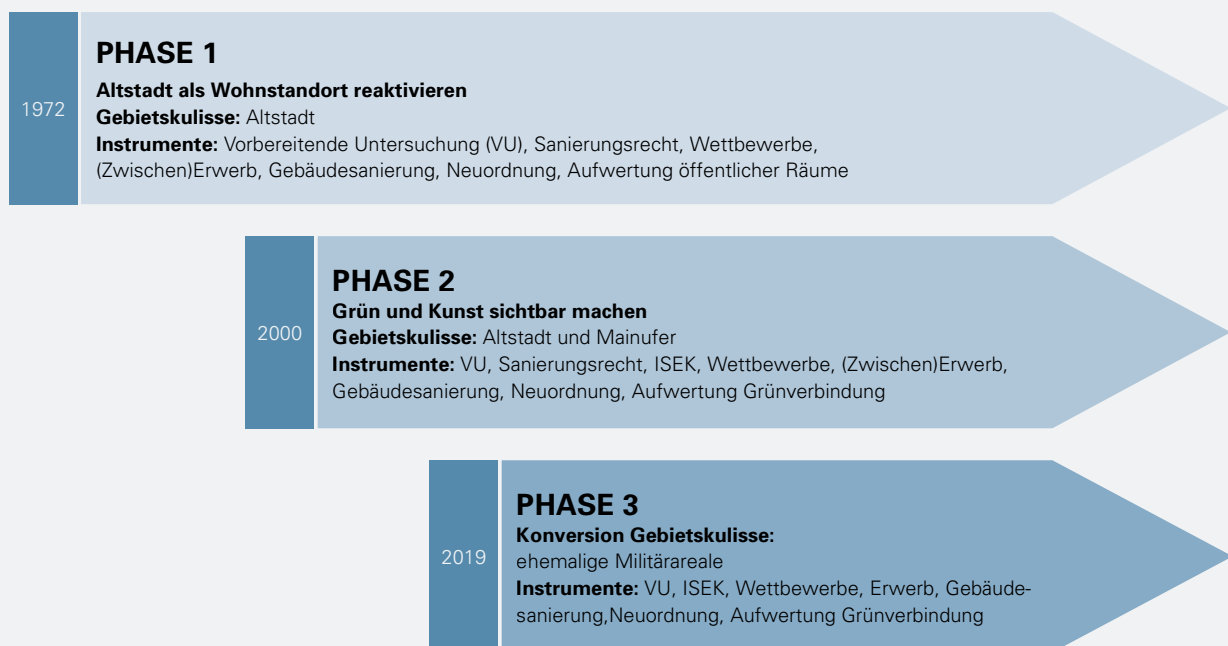
Anfang der 1970er Jahren startete die von Großunternehmen wie FAG, Fichtel & Sachs und SKF geprägte Industriestadt mit der Wiederbelebung der Altstadt, die bis heute weit fortgeschritten, aber noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Die Strukturkrise der ortsansässigen Industrie in den 1990er Jahren und der Verlust von über 9.000 Arbeitsplätzen innerhalb von nur drei Jahren führten zu einer bundesweit einmalig hohen Arbeitslosenquote von fast 20 %. In der Folge veränderte die traditionsreiche Industriestadt ihr städtebauliches Leitbild. Das Ziel einer Dienstleistungsstadt mit hoher Lebens- und Freizeitqualität bedeutete einen völligen Paradigmenwechsel. 2008 kündigte die US-Armee an, Schweinfurt zu verlassen. Ein weiteres Erneuerungskapitel konnte aufgeschlagen werden.

Heute hat Schweinfurt den Ruf eines Dienstleistungsstandortes mit attraktivem Mainufer, innerstädtischem Grün, guten Einkaufsgelegenheiten und viel Kunst. Der Weg dahin bedurfte mehrerer Jahrzehnte systematischer Stadterneuerung und kann in drei Phasen mit auf die jeweilige Aufgabenstellung optimiertem planerischen Instrumenteneinsatz untergliedert werden:

Der konsequente Einsatz von Integrierten Entwicklungskonzepten und städtebaulichen Wettbewerben mit Planungs- und Sanierungsrecht hat wesentlich dazu beigetragen, die Transformation von der Industriestadt Schweinfurt zum Dienstleistungsstandort mit hoher Wohn- und Freizeitqualität zu entwickeln.

Ralf Brettin, Baureferent der Stadt Schweinfurt

Phasen der städtebaulichen Neupositionierung mit Gebietskulissen und Instrumenten



Phase 1: Altstadt als Wohnstandort reaktivieren – die Sanierungsstelle als Erfolgsinstrument

Eine 1973 vorgelegte Strukturuntersuchung sowie Vorbereitende Untersuchungen testierten der Altstadt umfassende städtebauliche Missstände und schlugen die Ausweisung von Sanierungsgebieten vor. Die kleinteilige Bebauung mit zwei- und dreistöckigen, meist traufständigen Gebäuden litt damals unter massivem Sanierungsstau und den Folgen von Kriegsschäden. Gewerbebetriebe dehnten sich teilweise aus und führten zusammen mit dem steigenden Autoverkehr zu unzumutbaren Verkehrs- und Stellplatzproblemen in den mittelalterlich geprägten Gassen. Gleichzeitig fehlten Plätze und Grün, moderner Wohnstandard war ebenso wenig wie attraktive Einkaufsmöglichkeiten zu finden.

Vor dem Hintergrund dieser Problemlagen verfolgte die Stadtverwaltung das Ziel, die Altstadt zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Die Grundlage der erfolgreichen Sanierung bildete die aktive Grundstückspolitik der Stadt in Verbindung mit Sanierungsverfahren nach § 142 BauGB. In einem mittlerweile als „Schweinfurter Modell“ bekannten Vorgehen identifiziert die Stadt die besonders sanierungsbedürftigen Objekte („hoffnungslose Fälle“) in einem Sanierungsgebiet, erwirbt sie, macht sie durch Grundstücksneuordnung, Abris-



Von privaten Investoren sanierte
Wohngebäude in der Judengasse
in der Schweinfurter Altstadt

se von Nebengebäuden, Grund- oder Teilsanierungen und geprüfte Nutzungsvorschläge attraktiv und sorgt für ein überschaubares Risiko beim Kauf durch private Investoren. Konkret kann das in Einzelfällen bedeuten (vgl. 11 Schritte-Verfahren), dass die Stadt Wertgutachten erstellen lässt, Grundbuchrechte wie z. B. Wege- und Lichtrechte bereinigt, statische und restauratorische Untersuchungen vornehmen lässt oder ein Planungskonzept mit Kostenschätzung erstellt. Diese Leistungen koordiniert eine eigens dafür eingerichtete Sanierungsstelle, in der Mitarbeiter der Stadt arbeiten und die in den letzten 40 Jahren nicht zuletzt durch hohe personelle Kontinuität eine große Kompetenz bei der Altstadtsanierung sammeln konnte. Die Sanierungsstelle nutzt nahezu jede sich bietende Gelegenheit, Gebäude und Grundstücke zu erwerben. In vielen Fällen veräußert sie die Immobilien an Interessierte weiter, die Wohngebäude sanieren und als Selbstnutzer einziehen. Solche Pioniere – z. B. in der Judengasse – haben wesentlich dazu beigetragen, das Wohnen in der Altstadt wieder attraktiv zu machen.

Die Flächenankäufe dienen aber nicht nur dem Zwischenerwerb, sondern z. B. auch, um Anwohnergaragen zu errichten, die die sanierten Gassen vom Verkehr befreien. Andere erworbene Grundstücke nutzte die Stadt, um Quartiersplätze anzulegen oder öffentliche Einrichtungen als Anziehungspunkte anzusiedeln. Ganz besondere Wohnqualitäten schafften die Neuordnungen von größeren, ehemals gewerblich genutzten Arealen, in denen kleinteiliger Wohnungsneubau mit der Sanierung von Altbauten kombiniert wurde.

Phase 2: Stadtmitteln als attraktiven Freizeit- und Kulturstandort entwickeln – Grün, Kunst und Kultur sichtbar machen

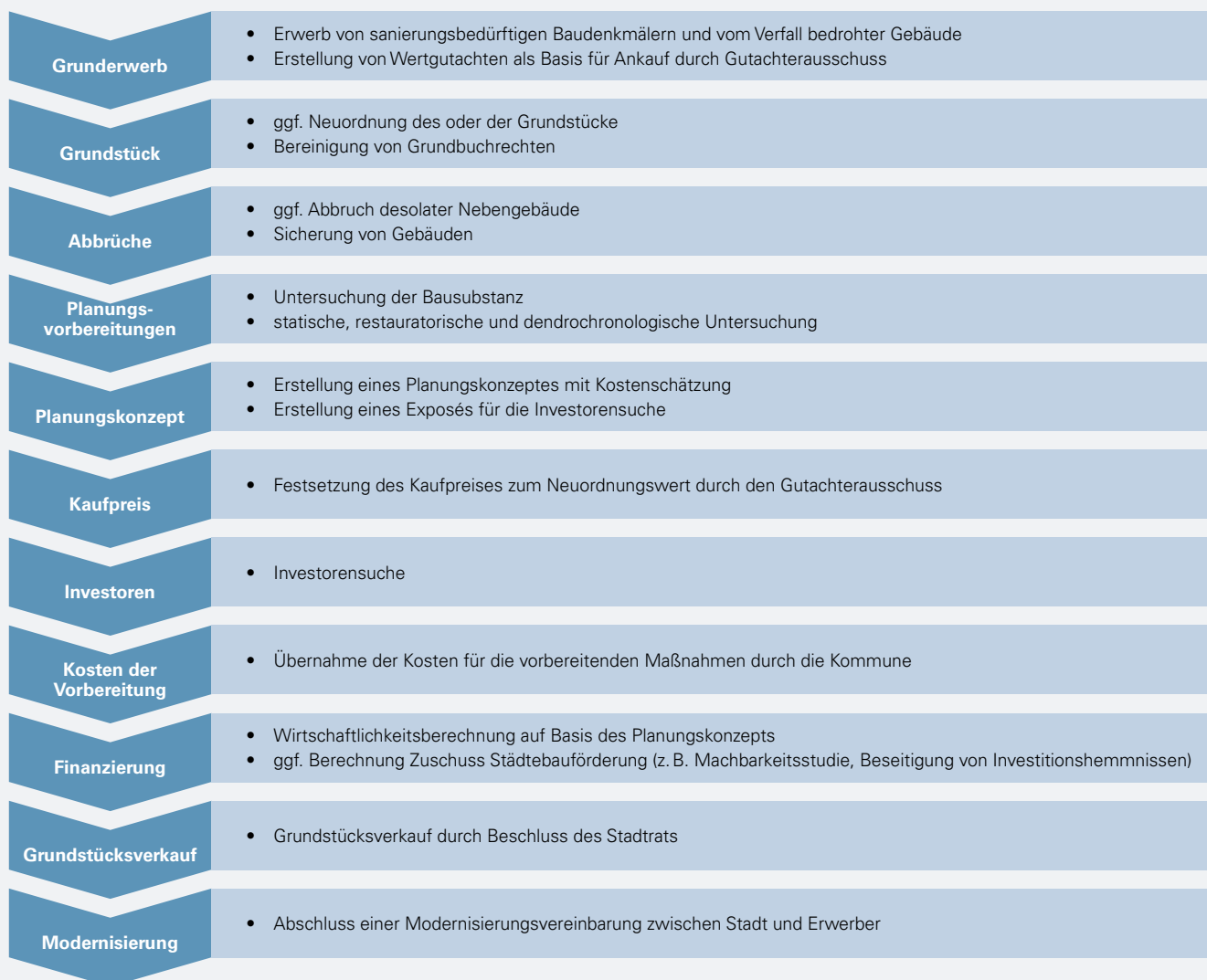
Ein besonderer Schwerpunkt der öffentlichen Investitionstätigkeit richtete sich ab den 1990 Jahren darauf, Schweinfurt als Standort der Kunst, Kultur und hoher Freiraumqualitäten zu etablieren. Für eine Industriestadt wie Schweinfurt stellte das eine Neuorientierung dar, die wesentlich durch städtebauliche Projekte sichtbar wurde und bei der – nicht zuletzt durch Wettbewerbe gesichert – hohe planerische Qualität eine bedeutsame Rolle einnahm. Mit der räumlichen Konzentration auf die Innenstadt und innenstadtnahe Main-Bereiche ergänzte diese Strategie die gelungene Etablierung der Altstadt als attraktiven Wohnort. Besondere Wirkung, auch auf die überregionale Wahrnehmung Schweinfurts, hatten folgende Vorhaben:

- **Museum Georg Schäfer:** Der Industrielle Georg Schäfer leitete über Jahrzehnte das in Schweinfurt ansässige Unternehmen FAG Kugelfischer und war passionierter Kunstsammler. Für dessen bedeutende Privatsammlung errichtete der Freistaat Bayern auf der Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses ein Museumsgebäude, das von der Stadt Schweinfurt betrieben wird. Der am südlichen Eingang der Altstadt gelegene und von der Maxbrücke über den Main gut sichtbare, markante Kubus des Gebäudes wirkt wie eine Skulptur. Der Kubus steht auf dem Sockel einer Tiefgarage, die im Rahmen der Sanierung zur verkehrlichen Entlastung der Altstadt entstanden war. Mit dem in unmittelbarer Nähe zur Stadtbücherei umgenutzten Renaissance-Bau „Ebracher Hof“ bildet das Museum nicht nur ein kulturelles Zentrum, sondern schafft auch einen städtebaulich besonders spannenden Altstadteingang aus neu und alt.
- **Kunsthalle im ehemaligen Ernst-Sachs-Bad:** Die „Kunststadt Schweinfurt“ ist eng mit ihrer industriellen Vergangenheit verbunden. In den 1930er Jahren stiftete der damalige Eigentümer von Fichtel & Sachs der Stadt

Schweinfurt ein Hallenbad, das sich durch einen Übergangsstil von Historismus zur Moderne auszeichnet. Das Hallenbad wurde zur Kunsthalle umgebaut mit der einstigen Schwimmhalle als Kernstück der Ausstellungsfläche.

- **Kulturforum Martin-Luther-Platz:** Alt und neu intelligent zu verbinden war die Aufgabe eines Wettbewerbs, auf dessen Basis bis 2022 das Stadtmuseum und ein Veranstaltungssaal ihre Heimat in drei historischen Gebäuden – Altes Gymnasium, Stadtschreiberhaus und Alte Reichsvogtei – und einem Neubau finden werden.

Das 11 Schritte-Verfahren: vorbereitende Schritte bis zur Modernisierung durch private Investoren



Mit welcher Beharrlichkeit die Stadt Schweinfurt wiederum Grünräume und Wasserlagen als innerstädtische Qualitätsmerkmale entwickelt, belegt die Grünverbindung am östlichen Rand der Altstadt, die die ehemalige mittelalterliche Stadtbefestigungsanlagen einbezieht. Über 25 Jahre mit weitsichtigem Grundstücksankauf benötigte die Stadt, um in mehreren Bauabschnitten einen zusammenhängenden innerstädtischen Aufenthaltsbereich mit vielfältigen Spiel-, Bewegungs- und Sitzmöglichkeiten zu schaffen. Zuletzt bot sich durch Unterquerung einer Ringstraße, die die Innenstadt umschließt, die Chance der Einbindung des Mainufers und damit attraktiver Wasserlagen. Die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) 2007 hat wesentlich dazu beigetragen, die Grünverbindung mit Mainufer in eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie zu integrieren.

Phase 3: Ehemalige Militärareale als neue Stadtteile entwickeln – ISEK mit Wettbewerben und Bauleitplanung eng verschränken

2014 zogen die US-Streitkräfte aus Schweinfurt ab und hinterließen über 100 ha Konversionsflächen. Die Stadt war auf den Abzug vorbereitet und hatte schon im ISEK 2007 die Flächenfreigabe als Chance für die Stadtentwicklung bewertet. Im Mittelpunkt der Fortschreibung des ISEK, die 2014 startete, stand folgerichtig die Umnutzung von drei ehemaligen Militärarealen. Eine wichtige Aufgabe des ISEK lag darin, die Anbindung der neuen Wohnstandorte und eines geplanten Hochschulstandortes an die Innenstadt und den Bahnhof zu klären. Ein räumliches Leitbild, das die Einbindung der drei Konversionsstandorte in ihre Nachbarschaft, ein neues Freiraumnetz als Verbindung zur Altstadt und verbesserte Rad- und Fußverbindungen zur Altstadt und zum Bahnhof hervorhebt, ist städtebauliche Leitidee des ISEK, die dort in Rahmenkonzepten konkretisiert wird.



Gleichzeitig städtebauliche Erneuerung und Neupositionierung als „Stadt der Kunst“: Altstadteingang mit Museum Georg Schäfer und zur Kunsthalle umgebautes Ernst-Sachs-Bad (oben).



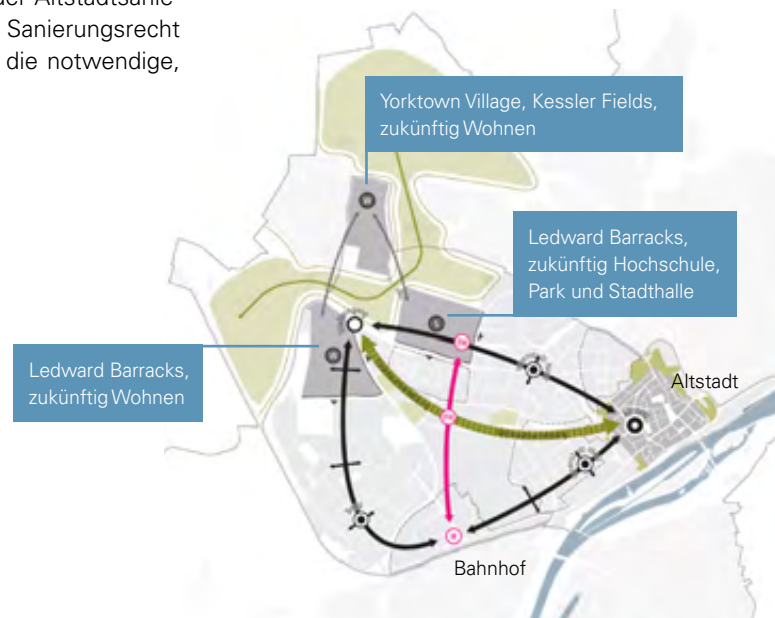
Parallel zur ISEK-Erarbeitung wurden Nutzungsvorstellungen entwickelt. Zwei Gebiete sollen zukünftig dem Wohnen und ein Areal der Hochschule sowie hochschulnahen Nutzungen dienen. Anknüpfend an diese Nutzungsüberlegungen hat die Stadt die städtebaulichen Konzepte dafür konsequent konkretisiert: Städtebauliche Wettbewerbe starteten den Prozess in zwei von drei Gebieten, darauf aufbauend eine Rahmenplanung, anschließend Erarbeitung eines Bebauungsplans und ggf. einer Vorbereitenden Untersuchung als konzeptioneller Arbeitsschritt vor Beschlussfassung über ein Sanierungsgebiet. Angesichts des Ausmaßes der Flächenpotenziale war von vornherein klar, dass die Flächenbereitstellung zeitlich zu strecken ist. Dieser Flächenvorrat, verbunden mit der Chance auf hohe Aufmerksamkeit, ermutigte Schweinfurt zur Bewerbung für die Austragung der Landesgartenschau 2026.

Das Beispiel Schweinfurt belegt, wie hilfreich es sein kann, das informelle und formelle städtebauliche und planerische Instrumentarien aufgabenbezogen zu verknüpfen. Ein ISEK schafft eine gesamtstädtische, städtebauliche Orientierung und wird bei veränderten Rahmenbedingungen fortgeschrieben. Wettbewerbe und Rahmenpläne dienen zur Konkretisierung der Zielvorstellungen, die Bauleitplanung schafft dann die rechtlichen Grundlagen. Bei der Altstadtsanierung reicht die Bauleitplanung zur Steuerung nicht. Mit dem Sanierungsrecht steht ein Instrument zur Verfügung, mit dem eine Kommune die notwendige, aktive Grundstückspolitik umsetzen kann. ■



Neu gestaltete Freiräume entlang der Uferpromenade (Bild oben) sowie attraktive Grünverbindungen zum Main (Bild Mitte)

Räumliches Leitbild im ISEK zur Integration der Konversionsgelände in den Stadtraum





Garmisch-Partenkirchen

Innerörtliche Quartiersentwicklung



Ländlicher Raum

Oberzentrum

Einwohner (2019): ca. 27.220

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: +3,2 %

Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Der Markt Garmisch-Partenkirchen ist in hohem Maße durch den alpinen Tourismus geprägt und verzeichnet als beliebter Altersruhesitz viele überregionale Zuzüge älterer Personen. Nachdem eine großdimensionierte Hotelplanung auf einer Krankenhausbrache am Rand des historischen Ortskerns von Garmisch im Jahr 2008 durch einen Bürgerentscheid gestoppt wurde, ist auf dem fast ein ha großen Areal eine nutzungsgemischte und ortsbildverträglich verdichtete Bebauung entwickelt worden. Ortstypische Altbauten wurden erhalten und in das Quartier integriert.

Zentrales Ziel: Wohnraum für den lokalen Bedarf schaffen

Vorrangiges Ziel des 2018 mit dem Preis für Baukultur der Metropolregion München ausgezeichneten Vorhabens war es, im sogenannten „historischen Viertel“ von Garmisch in ortsangepasster Bauweise modernen Wohnraum für verschiedene Altersgruppen und Haushaltstypen zu schaffen. Aufgrund des durch den überregionalen Zuzug angespannten Immobilienmarkts sollten vor allem vor Ort verwurzelte Haushalte eine Chance zur Wohneigentumsbildung erhalten. Auch der Gemeinschaftsgedanke sollte durch die Architektur unterstützt werden. Das Vorhaben wurde durch eine örtliche Baugruppe initiiert und umgesetzt, die im Kern aus der Initiative hervorgegangen ist, die sich für den Verzicht auf die Hotelbebauung eingesetzt hatte.

Qualitätsorientierung durch städtebaulichen Ideenwettbewerb und Konzeptvergabe

Die gerade mit Blick auf das historische bauliche Umfeld formulierten Qualitätsanforderungen veranlassten den Markt 2011 dazu, mit Mitteln der Städtebauförderung zunächst einen städtebaulichen Ideenwettbewerb auszuloben. Eine nachhaltige Bauweise aus Holz war bereits in der Ausschreibung festgeschrieben. Bei der späteren Ausschreibung des Grundstücks orientierten sich die Vergabekriterien vor allem an der Qualität des Nutzungskonzepts. Die Baugruppe legte als einzige Bewerberin ein qualifiziertes Konzept für das gesamte Areal vor und erhielt den Zuschlag.

Beschleunigte und individuell angepasste Umsetzung durch intelligentes Planungskonzept

Das 2016 fertiggestellte städtebauliche Ensemble besteht aus einem Hotel mit Tagungsräumen, Restaurant und Gewerbeeinheit sowie sechs unterschiedlich langen Riegeln, giebelständig zum öffentlichen Raum ausgerichteter Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 27 Wohneinheiten. In ihrem Zentrum bilden die Bauten einen halböffentlichen, gemeinschaftlich genutzten Anger von etwa 1.500 m², unter dem sich die Tiefgarage befindet.

Ausgehend von zwei unterschiedlich breiten Basis-Grundrissen entwickelten die Architekten für die Eigentümer passgenaue Detailplanungen. Ein schmalerer Haustyp ist als klassisches Einfamilienhaus über drei Etagen konzipiert. Auf dem breiteren Grundriss finden zwei vertikal oder horizontal voneinander getrennte Wohneinheiten Platz. Durch die Verwendung vorgefertigter Elemente in Holztafelbauweise konnte das Vorhaben innerhalb etwa eines Jahres fertiggestellt werden. Eigentumsrechtlich ist die Baugruppe eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Das Hotel bildet den Abschluss des Ensembles zur Hauptstraße im Süden. Es verbindet eine sanierte historische Villa, in der Empfang und Gastronomiebereich untergebracht sind, mit einem angelagerten neu errichteten Apartmentkomplex.

Die Quartiersentwicklung zeigt, dass eine bürgerschaftliche Initiative konstruktiv als Motor für qualitätsvolle und ortsangepasste Innenentwicklung wirken kann. Mit dem Anger im Zentrum des Areals wurde eine städtebauliche Lösung für eine gemeinschaftsorientierte Wohnform gefunden, die sich potenziell auch gegenüber dem öffentlichen Stadtraum öffnet.

Durch die Verwendung vorgefertigter Holzelemente und ein auf zwei unterschiedlichen Basis-Grundrissen basierendes Planungskonzept konnten Flexibilität und Schnelligkeit in der Ausführung erreicht werden, ohne das qualitätsvolle und einheitliche Erscheinungsbild zu gefährden. ■

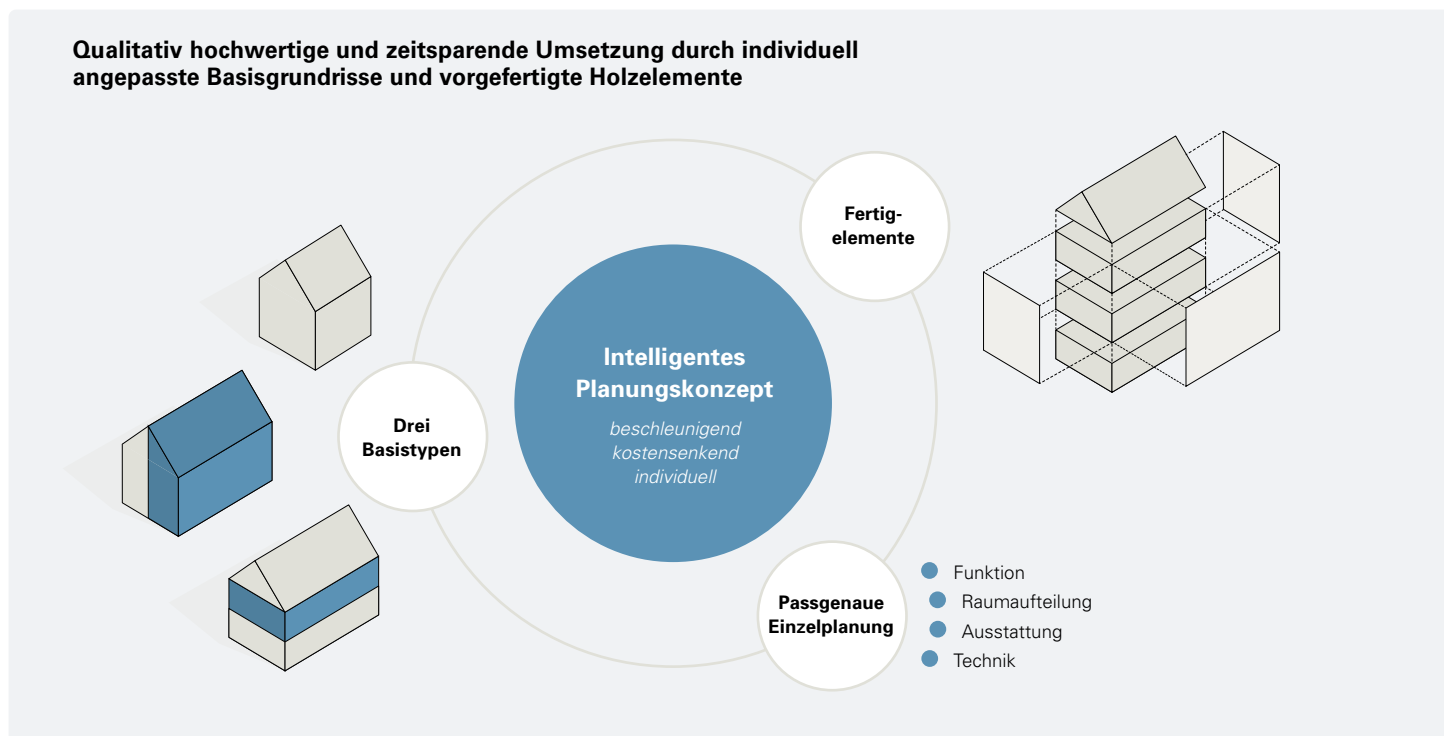


Ein mit der historischen „Villa Friedheim“ verbundener Hotelneubau schließt die Bebauung zur Hauptstraße ab

Umsetzungsschritte

- 2008 Stopp des Hotelprojekts durch Bürgerentscheid
- 2011 Städtebaulicher Ideenwettbewerb
- 2012 Ausschreibung des Areals, Verkauf an Baugruppe
- 2013 Bebauungsplan erlangt Rechtskraft
- 2015 Baubeginn
- 2016 Fertigstellung des Bauvorhabens

Qualitativ hochwertige und zeitsparende Umsetzung durch individuell angepasste Basisgrundrisse und vorgefertigte Holzelemente





Coburg

Die digitalisierte Stadt



Ländlicher Raum mit
Verdichtungsansätzen

Oberzentrum

Einwohner (2019): ca. 41.070

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. -3.9 %

Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

In Coburg wurde bereits 2001 festgestellt, dass die Digitalisierung kein Phänomen ist. In jenem Jahr wurde die Stelle eines Onlinemanagements ausgeschrieben mit der ausdrücklichen Aufgabe, eine umfassende, an der Lebens- und Arbeitspraxis der Menschen orientierte Digitalisierungsstrategie zu erarbeiten und umzusetzen.

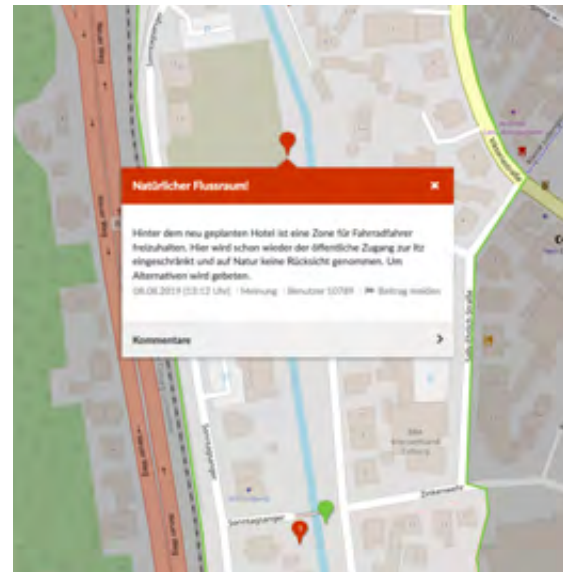
Um zunächst die Möglichkeiten der Nutzung von IT-Anwendungen zur Optimierung des Verwaltungshandels auszuloten, wurde ein „E-Government-Masterplan“ erarbeitet und von 2006 bis 2012 sukzessiv unter Leitung des Onlinemanagements (heute: Amt für Digitalisierung und Kommunikation) umgesetzt. Dabei sind digitale Anwendungsprozesse u.a. in den Bereichen Information sowie Bürger- und Serviceorientierung im städtischen Verwaltungshandeln etabliert worden.

Parallel erreichte Coburg im Rahmen eines 2006 ausgelobten Städtewettbewerbs zu den Chancen neuer Informations- und Kommunikationstechnologien die Endrunde. Mit mehr als 20 hinterlegten Einzelprojekten aus allen Lebensbereichen und für alle Altersstufen wurde die Bewerbung zum Meilenstein für den Digitalisierungsprozess, weil das Thema aus dem Rathaus heraus in die Stadtgesellschaft transportiert wurde. Im Wettbewerbsbeitrag wurden die Chancen und Potenziale digitaler Anwendungen über die ganze Stadt mit all ihren Themen erdacht und konnten – auch dank der Anerkennung in Höhe von 50.000 € für das Erreichen der Endrunde – im „städtischen Reallabor“ erprobt werden. Als Projektpartner und Multiplikatoren wurden Bürgerinnen und Bürger gewonnen, die die Verantwortung für einzelne Projekte übernahmen und als Digitalisierungsbotschafter auftraten. Dadurch wurde die Akzeptanz für die Potenziale neuer Technologien erhöht und anfängliche Skepsis im Hinblick auf die Nutzerfreundlichkeit oder Kosten überwunden. Der Begriff des „Städtischen Reallabors“ wurde durch die Teilnahme der Stadt Coburg an weiteren Wettbewerben und Modellvorhaben zusätzlich mit Leben gefüllt. Z.B. zwischen 2015 bis 2018 als eine von drei Kommunen im bayerischen Modellvorhaben „Digitale Einkaufsstadt“: In diesem Rahmen wurde u.a. das Online-Portal „IchKaufInCoburg“ entwickelt, auf dem mehr als 400 Coburger Einzelhändler vertreten sind.

Von 2013 bis 2018 wurde der „E-Government-Masterplan II“ umgesetzt. Handlungsschwerpunkt war die Fortentwicklung digitalisierten Verwaltungshandels,

das sich nun stärker am Nutzer orientieren sollte. Dabei ging es z.B. um die Anpassung des Angebots an die mobile Nutzung (inzwischen nutzen mehr als 50 % der User die Angebote über das Smartphone) oder die Implementierung neuer rechtlicher Rahmenbedingungen (z. B. DSGVO) in die Digitalisierungsstrategie. Drei konkrete Beispiele für die Mehrwerte digitaler Anwendungen im alltäglichen Verwaltungshandeln sind:

- Der Baublog berichtet tagesaktuell über alle Bau- und Stadtentwicklungsvorhaben und macht diese frühzeitig transparent. Mit der Einrichtung wurde eine Kommunikationsplattform geschaffen, von der Bürger und Verwaltung profitieren. Bei der Fortschreibung des ISEK konnte über komplexe Sachverhalte informiert und die Möglichkeit zur Beteiligung und Diskussion gegeben und zielorientierter durchgeführt werden. Die Beschwerden von Händlern oder Anwohnern über Baustellen sind seit der Einrichtung spürbar zurückgegangen.
- Die Zentrale Online-Vormerkung für alle Kindertageseinrichtungen reduziert Mehrfachanmeldungen und kann so die Planungssicherheit beim Um- und Ausbau der Angebote steigern.
- Die städtische Online-Wohnungsbörse vermittelt Vermiet- und Mietwillige insbesondere im Segment des niedrigpreisigen Wohnens. Die Veröffentlichung und Aktualisierung angemessener Kosten verhilft potenziellen Vermietern dabei zu einer höheren Sicherheit.



Bei der Bürgerbeteiligung zur Entwicklung des Rahmenplans „Itzauen“ konnten Anregungen auf einer digitalen Karte erfolgen und damit leichter verortet werden

Aktuell ist die „Digitale Agenda Coburg“ gestartet, eine Art Evaluierungs- und Beteiligungsprozess der Querschnittsaufgabe Digitalisierung. Ziel ist es, unter Einbezug der gesamten Stadtgesellschaft eine realistisch umsetzbare Weiterentwicklung des besonderen „Coburger Weges“ zu skizzieren, indem systematisch Anwendungsmöglichkeiten digitaler Prozesse in zahlreichen Handlungsfeldern aufgezeigt werden.

Eines ist bereits heute erkennbar: Das Image als digitale Stadt scheint wahrgenommen zu werden. In Verbindung mit der Hochschule und Projekten wie der Schlachthof-Villa (eine ehemalige Fabrikantenvilla, die zum Coworking-Space für StartUps umgebaut wurde) schafft es Coburg trotz seiner peripheren Lage eine gewisse Anziehungskraft auf junge Menschen auszuüben. Die im ISEK von 2007 skizzierten demografischen Prognosen – Bevölkerungsrückgang und deutliche Alterung – zeigen sich wesentlich günstiger als prognostiziert. ■

Der Werdegang der „Digitalen Stadt“ Coburg im Zeitverlauf





Kempten (Allgäu)

Klimaschutz gemeinsam gestalten



Ländlicher Raum mit
Verdichtungsansätzen

Oberzentrum

Einwohner (2019): ca. 69.150

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. + 12,6 %

Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Die Stadt Kempten (Allgäu) möchte ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten und hat 2009 den Klimaschutz als eines von fünf strategischen Leitzielen der Stadtentwicklung benannt. Als Leitstrategie wird das Thema systematisch und umfassend angegangen und mit konkreten wie ambitionierten Zielen hinterlegt.

Die Masterplan-Formel: „Energieverbrauch - 50 % + CO₂-Emissionen - 95 % = 100 % Klimaschutz bis 2050“

2012 wurde Kempten (Allgäu) eine „Masterplan-Kommune“ im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundes, ein Jahr darauf war der „Masterplan 2050“ fertiggestellt, der nun die Grundlage für die Klimaschutzanstrengungen der Stadt Kempten (Allgäu) bildet. Zur Koordinierung und Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz wurde im Referat für Planen, Bauen und Verkehr die Stabsstelle Klimaschutz (kurz: Klimaschutzmanagement) eingesetzt.

Der Masterplan bündelt Strategien, Maßnahmen und Zielszenarien mit messbaren Indikatoren in vier Kategorien („Konsum/Ernährung“, „Mobilität/Verkehr“, „Wohnen/Strom/Wärme“ sowie „Erneuerbare Energien“), die zur Erreichung des „100 %-Ziels“ bis 2050 beitragen sollen. Die Bandbreite der Maßnahmen reicht von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit mit Vorschlägen zur alltäglichen, klimagerechten Verhaltensoptimierung, über die Stärkung des Umweltverbundes im Verkehr bis hin zu baulichen Entwicklungen.

Qualifizierte Baubegleitung mit Punktesystem

Ein wesentlicher Baustein zur Energieeinsparung ist in Form des Förderprogramms „Qualifizierte Baubegleitung“ 2018 gestartet: Es soll Hausbesitzer bei der Planung und Umsetzung energetischer Sanierungen unterstützen. Da Kempten (Allgäu) eine Stadt mit sehr alter Bausubstanz ist, birgt das Thema besondere Herausforderungen in Hinblick auf städtebauliche und denkmalrechtlich Verträglichkeiten. In Zusammenarbeit mit dem Energie- und Umweltzentrum Allgäu, einer gemeinnützigen GmbH, getragen von Kommunen, Wirtschaft und Initiativen der Region Allgäu, werden die Eigentümer von ausgewiesenen Fachleuten beraten, die zugleich auf ein Netzwerk an beson-

ders geschulten Handwerksbetrieben zurückgreifen können. Sowohl für die Baubegleitung als auch für die Ausführung können die Bauherren KfW-Fördermittel und ergänzend kommunale Fördermittel in Anspruch nehmen. Die Förderhöhe ist eng mit einem Punktekatalog verknüpft: Je mehr Kriterien bei der Sanierung erfüllt werden – z.B. Inanspruchnahme von Beratungs- und Planungsleistungen, Umfang der Maßnahme, Verwendung regionaler Baustoffe, Beauftragung regionaler Handwerker etc. – desto höher die Punktzahl. Für jeden Punkt gibt es 100 € Förderung (max. 4.000 €). Mit regionalen Betrieben und Materialien werden zugleich Aspekte regionaler Wertschöpfungen und Einsparungen bei Folgeemissionen verknüpft.

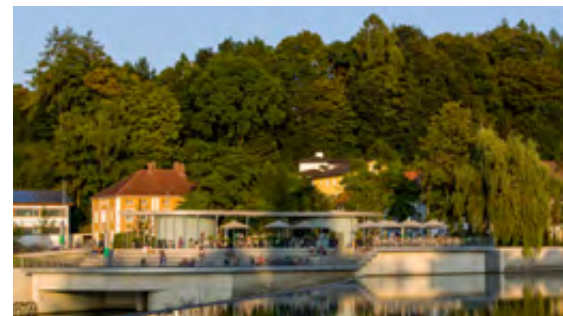
Öffentliche Investitionen: Low Tech-Gebäude und neuer Fuhrpark

Die Stadt selbst geht auch mit gutem Beispiel voran und ersetzt beispielsweise seit 2013 peu à peu ihren Fuhrpark durch Fahrzeuge mit umweltfreundlichen Antriebsformen. Öffentliche Neubauten werden nach Möglichkeit im Passivhausstandard errichtet – so z. B. die Kindertagesstätte „Oberlinhaus“, die 2013 fertiggestellt wurde und ein Gebäude aus den 1970er Jahren ersetzte. Ein weiteres Beispiel ist das von der städtischen Wohnungs- und Städtebau GmbH direkt an der historischen Stadtmauer errichtete erste Bürogebäude im Passivhausstandard, das „S4“: Der Bau umfasst knapp 9.000 m² Bürofläche, ein Café und ein flexibles Tagungszentrum. Dank modernster Haustechnik, Dämmung und Gebäudeausrichtung sowie Wärmerückgewinnung konnte der Energieverbrauch auf ein Minimum reduziert werden. Beide Beispiele zeigen, wie eine Symbiose aus städtebaulichen Qualitäten und Klimaschutz gelingen kann. Insgesamt hat die Stadt Kempten (Allgäu) 2019 bei allen städtischen Gebäuden eine 80%ige Energieeinsparung gegenüber 1999 erreicht.

Die Nutzung städtebaulicher Potenziale und die Stärkung erneuerbarer Energien konnte mit den Neubauten der Wasserkraftwerke „Kesselstraße“ und „Kaufbeurer Straße“ an der Iller gelingen: Die Architektur der Anlagen passt sich den komplexen örtlichen Anforderungen beispielhaft an. Es wurden Aspekte des Hochwasserschutzes baulich integriert, ebenso eine Fischtreppe, um den Belangen der Flussfauna Rechnung zu tragen. Mit einem Café und einer Sommerterrasse sowie Sitzstufen wurden darüber hinaus an der Kaufbeurer Straße auf dem „Dach“ des Kraftwerks ganz neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen. ■

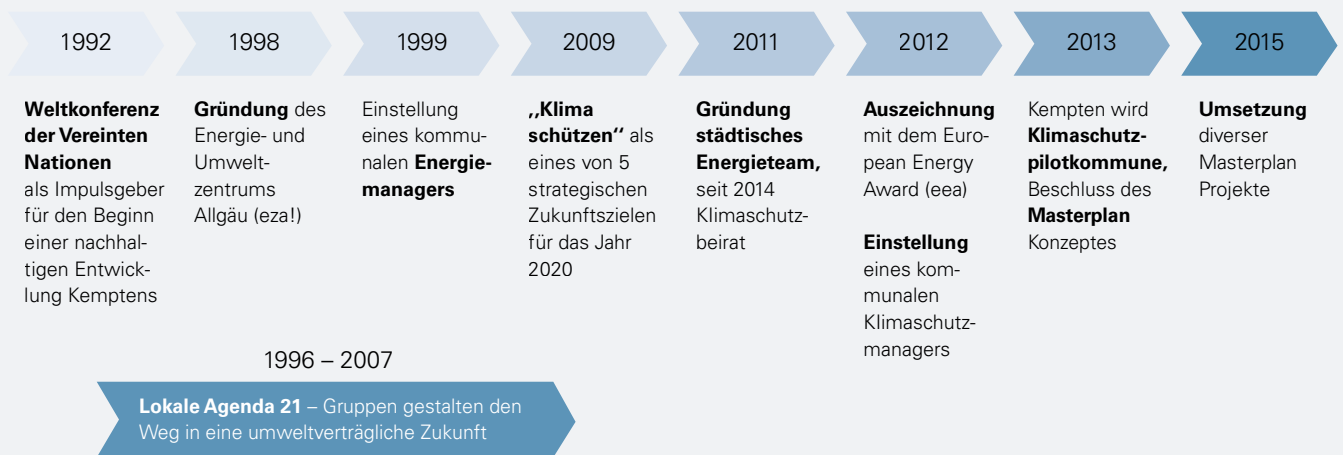


Tagungszentrum „S4“ der städtischen Wohnungs- und Städtebau GmbH



Neues Wasserkraftwerk „Kaufbeurer Straße“

Klimaschutz in Kempten (Allgäu)





Regensburg

Wachstum mit hoher städtebaulicher Qualität



Verdichtungsraum

Regionalzentrum

Einwohner (2019): ca. 153.090

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: + 21,8%

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Regensburg wird in herausragender Weise durch seine im zweiten Weltkrieg weitgehend von Schäden verschonte, behutsam sanierte und inzwischen als Welterbe geschützte Altstadt geprägt. Dass auch der Weiterbau der viertgrößten und am schnellsten wachsenden Großstadt des Freistaats auf einem hohen Gestaltungsniveau stattfindet, ist vorausschauenden Weichenstellungen zur Qualitätssicherung im Städtebau zu verdanken, die bis in die 1960er Jahre zurückreichen. Dabei war das Regensburger Vorgehen in mancher Hinsicht beispielgebend für andere historisch geprägte Städte, auch über Bayern hinaus. Aktuell stellt der hohe Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt – insbesondere im Segment des „bezahlbaren Wohnens“ – eine der größten Herausforderungen für die städtebauliche Entwicklung dar.

Die Altstadtschutzsatzung als Reaktion auf den Verlust wertvoller Baustruktur

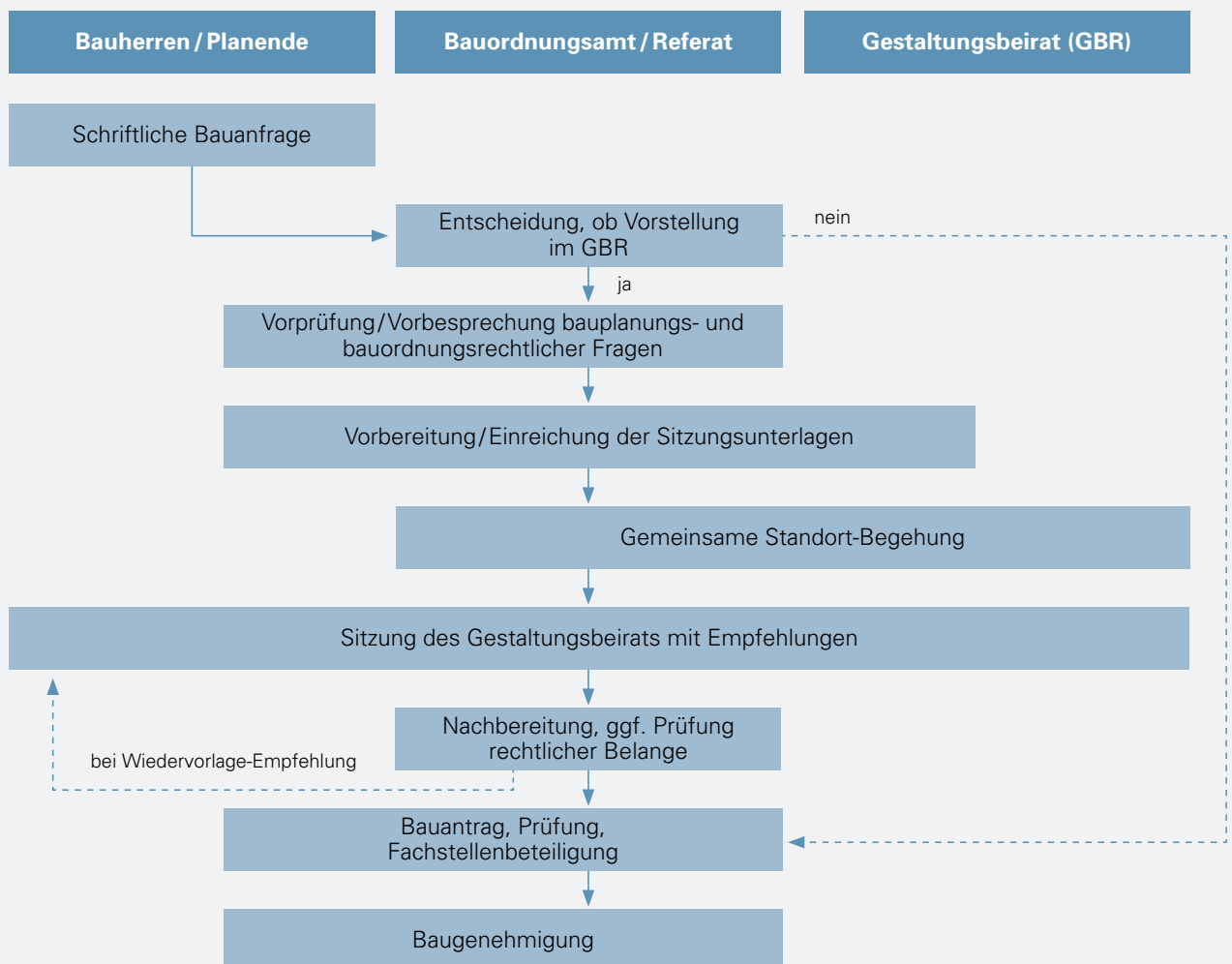
In den ersten Nachkriegsjahren vollzog sich in Regensburg zunächst nur eine sehr verhaltene Bautätigkeit. Dies änderte sich jedoch in den 1960er Jahren grundlegend: Angesichts einer Vielzahl größerer Bauvorhaben speziell im Altstadtbereich, die teilweise tief in die städtebauliche Grundsubstanz eingriffen, wurde die dringende Notwendigkeit weitergehender Regelungsbedarfe zum Schutz des noch weitgehend intakten historischen Stadtbilds deutlich. Infolgedessen wurde 1975 eine Altstadtschutzsatzung beschlossen, die neben Regelungen zur Baugestaltung auch Vorgaben für Werbeanlagen enthielt. Die Satzung wurde im Jahr 2007 durch eine Neufassung abgelöst, die den zwischenzeitlich veränderten Anforderungen Rechnung trug. Zu berücksichtigen war insbesondere der Trend zur Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken, der mit dem Ziel des Erhalts der einzigartigen Dachlandschaft der Regensburger Altstadt in Einklang zu bringen war. Auch für die Errichtung von Balkonen und den Umgang mit technischen Entwicklungen (z.B. Satellitenempfangsanlagen und Werbetechnik) waren geeignete Regelungen zu finden. Ein reich illustriertes Gestaltungshandbuch unterstützt Bauherren und Architekten bei der konkreten Umsetzung der Satzung durch vielfältige praktische Beispiele.

Der Regensburger Gestaltungsbeirat: erfolgreich durch Transparenz und Verbindlichkeit

Einen weitreichenden Einfluss auf die behutsame städtebauliche Entwicklung der Stadt in der jüngeren Vergangenheit besitzt der 1998 gegründete Regensburger Gestaltungsbeirat. Als einer der ersten deutschlandweit, war das „Regensburger Modell“ beispielgebend für viele der inzwischen mehr als 130 Gestaltungsbeiräte im Land. Angeregt von bereits erfolgreich etablierten Beiräten in Linz und Salzburg, ging die Initiative für die Gründung des Regensburger Gestaltungsbeirats vom Regensburger Architekturkreis aus. Ausschlaggebend waren Wunsch und Anspruch, bei bedeutsamen Bauvorhaben im gesamten Stadtgebiet neben bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Aspekten auch baukulturelle Fragen angemessen zu berücksichtigen.

Das Beratergremium setzt sich aus sechs, jeweils für vier Jahre berufene Experten zusammen. Es wird bei allen für das Stadtbild relevanten Bauvorhaben im Stadtgebiet zu Rate gezogen. In einer öffentlicher Sitzung werden die

Ablauf einer Befassung im Regensburger Gestaltungsbeirat





Standorte der im Regensburger
Gestaltungsbeirat beratenen Vorhaben

Planungen mit den Planenden erörtert, um durch einen fachlichen Austausch „auf Augenhöhe“ die bestmögliche Lösung für die jeweilige städtebauliche Situation zu finden. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats gelten als verbindlich. Falls Überarbeitungen der Planungen notwendig sind, erfolgt eine Wiedervorlage. Damit die Befassung im Beirat nicht durch formale Fragen belastet wird, werden wesentliche baurechtliche Aspekte vorab durch das Bauordnungsamt geprüft. Um Interessenskonflikten vorzubeugen, dürfen die Beiratsmitglieder keinen Geschäftssitz in der Region unterhalten und zwei Jahre vor Beginn ihrer Tätigkeit und ein Jahr danach keine eigenen Vorhaben in der Stadt durchführen.

Stadtweite Beratungstätigkeit

Politische Rückendeckung, Transparenz, Unabhängigkeit und ausgewiesene fachliche Expertise der Mitglieder gelten als wesentliche Erfolgsfaktoren des Regensburger Gestaltungsbeirats, der in hohem Maße zur Vermittlung von Baukultur beiträgt. Die Bandbreite der mehr als 350 beratenen Vorhaben reicht von Neubauten im Altstadt-Ensemble über Einfamilienhäuser in den Stadtteilen bis hin zu Gewerbebauten, Fassadenneugestaltungen und einer Planung für ein Schnellrestaurant an einer Ausfallstraße. Um eine möglichst hohe Kontinuität der Beiratstätigkeit sicherzustellen, ist in der Regel auch bei Architektenwettbewerben ein Beiratsmitglied im Preisgericht vertreten, ebenso in Beratergremien bei der Umsetzung von Bebauungsplänen.

Ein Beispiel für ein besonders anspruchsvolles und intensiv beratenes baukulturelles Vorhaben ist die 2009 abgeschlossene Sanierung des Parkhauses

am Dachauplatz in der Altstadt. Das Gebäude aus den 1970er Jahren wies bauliche, funktionale und gestalterische Mängel auf, die darüber hinaus auch Ladenleerstände im Erdgeschoss zur Folge hatten. Durch den in enger Abstimmung mit Gestaltungsbeirat und Denkmalpflege geführten Planungsprozess wurde eine Fassade entwickelt, die den Baukörper horizontal und vertikal gliedert und dadurch die unterschiedlichen Nutzungen andeutet. In der verglasten Erdgeschosszone wurden eine Markthalle und gastronomische Angebote etabliert. Im Untergeschoss konnte ein Teilstück der römischen Lagermauer erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Einen Beitrag zur Linderung des Mangels an Wohnflächen im Stadtgebiet leistet eine 2016 fertiggestellte Wohnanlage im westlich der Regensburger



Fassadengestaltung der
Wohnanlage in der Puricellistraße

Altstadt gelegenen Westenviertel. Nach Rückbau eines Parkhauses und eines untergenutzten Gebäudes eines Weiterbildungsträgers sind insgesamt 98 barrierefreie Wohnungen errichtet worden. Das Vorhaben wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat erörtert, wobei insbesondere die Einpassung der Baukörper in die heterogene Umgebung der verschiedenen Grundstücksseiten verfeinert wurde. Die Wohnanlage überzeugt überdies durch eine hochwertige Fassadenausführung und Freiflächengestaltung und belegt, dass trotz massiven Baudrucks gestalterische Ansprüche an die Wohnbauentwicklung gestellt werden.

Mit einer „Wohnbauoffensive“ setzt die Stadt Regensburg seit 2016 zudem vielfältige Maßnahmen und Aktivitäten um, die die Schaffung von überwiegend günstigem Wohnraum beschleunigen sollen. Dazu werden im ersten Schritt geeignete, in der Regel untergenutzte Flächen identifiziert. Seit 2017 wird die Wohnbauoffensive durch eine städtische Wohnbauflächenmanagerin zentral koordiniert. Zielsetzungen und Gestaltungsansprüche einzelner Vorhaben werden u.a. in einem einmal monatlich stattfindenden Jour fixe ämterübergreifend abgestimmt. Dabei wird auch festgelegt, ob ein Vorhaben im Gestaltungsbeirat zu behandeln oder ein städtebaulicher Wettbewerb durchzuführen ist. Durch eine frühzeitige Rückmeldung an den Vorhabenträger und beschleunigte Verfahren mit den beteiligten Fachämtern können unnötige Prozessverzögerungen vermieden werden. Um den zusätzlichen Flächenverbrauch zu minimieren, stehen Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale im Fokus der Strategie. Entsprechende Flächen werden systematisch erhoben und nach Kriterien wie Baurecht, Eigentumsverhältnisse und Infrastruktur priorisiert. ■



Würzburg mit Umlandgemeinden

Mobilität neu denken



Verdichtungsraum und
ländlicher Raum

Regionalzentrum (Würzburg),
Grundzentrum (Gerbrunn,
Rottendorf), ohne zentralörtliche
Einstufung (Randersacker,
Theilheim)

Einwohner (2019): ca. 145.540
(gesamt: Würzburg, Gerbrunn,
Randersacker, Theilheim,
Rottendorf)

Einwohnerentwicklung 2000
bis 2019: ca. +0,5 % (gesamt)

Würzburg:
Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Europäischer Fonds für
Regionale Entwicklung (EFRE)

Gerbrunn:
Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

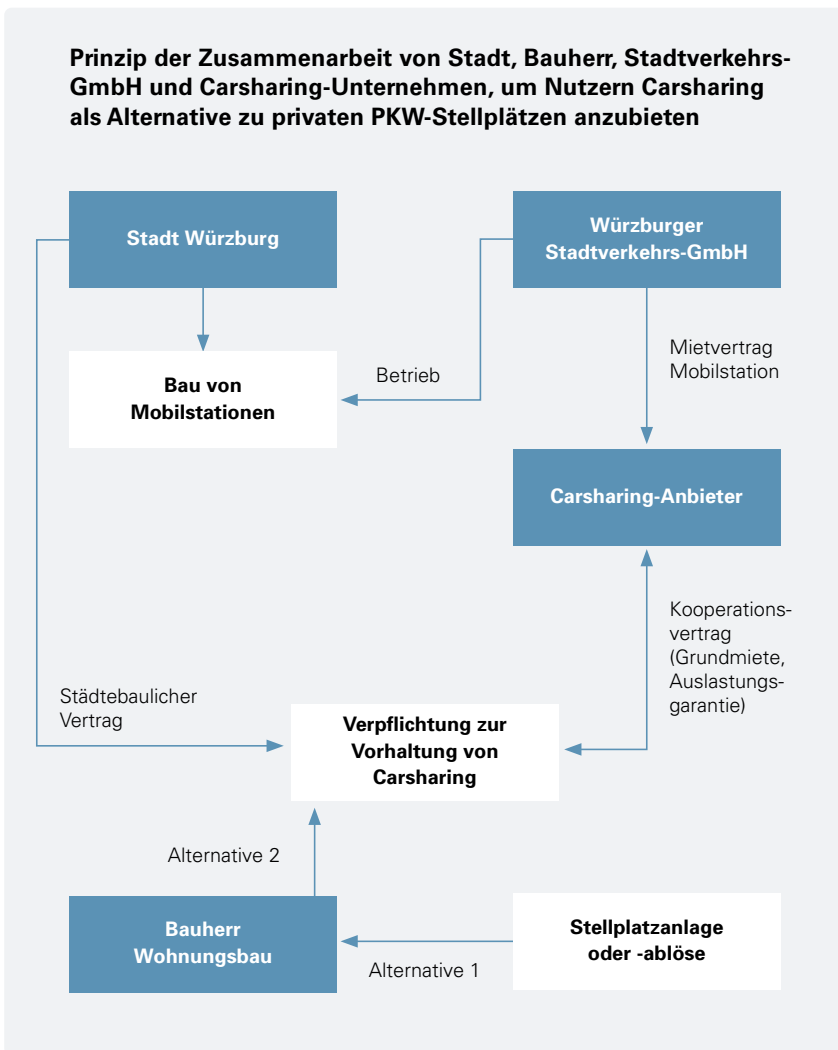
Randersacker:
Bayerisches Städtebau-
förderungsprogramm

Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte hat in vielen bayerischen Kommunen Flächenpotenziale für große Stadtentwicklungsprojekte freigesetzt. So auch in Würzburg, wo ein am östlichen Stadtrand gelegenes 95 ha großes, ehemaliges Militärareal zum neuen Stadtteil Frauenland-Hubland umgenutzt wird. Bis 2024 entsteht ein Stadtteil mit ca. 2.000 neuen Wohneinheiten für über 4.500 Menschen, mit einem Stadtteilzentrum in den früheren Kasernengebäuden und 5 ha Flächen für forschungsintensives Gewerbe. Das Ansiedlungspotenzial forschungsintensiver Unternehmen ist auf die unmittelbare Nachbarschaft der Universität zurückzuführen. Herzstück des neuen Stadtteils ist ein lang gezogener Park, der dort angelegt wurde, wo früher Flugzeuge starteten. Das Parkgelände war 2018 das Zentrum einer Landesgartenschau.

Neuer Stadtteil mit einem Mobilitätskonzept der Zukunft

Von Anfang an stand fest: Der Stadtteil Hubland wird nicht nur durch einen Trassenneubau an das Straßenbahnnetz angeschlossen. Er soll auch Erprobungsraum für neue Mobilitätsangebote werden. Neben Carsharing galt es auch einen Pedelec-Verleih zu integrieren, da aufgrund der Lage des neuen Stadtteils und der Topographie in der Region Würzburg, Potenziale des Radverkehrs insbesondere in der Verbindung mit einem Elektronantrieb stehen. So entstanden in einer engen Zusammenarbeit der Stadt, der Wohnungswirtschaft und den städtischen Verkehrsbetrieben sogenannte Mobilstationen, an denen Carsharing-PKWs, Fahrrad- und Pedelec-Verleih räumlich gebündelt zur Verfügung stehen und durch Nähe zu ÖPNV-Haltestellen den Umstieg zwischen verschiedenen Mobilitätsangeboten erleichtern. Vier neue Mobilstationen auf dem Hubland, die von der Stadtverkehrs-GmbH als städtischem Tochterunternehmen betrieben werden, ergänzen das seit 2015 im Aufbau befindliche Angebot von 17 Stationen in Würzburg. An jeder Station befinden sich Elektro-Ladestationen, die Buchung erfolgt durch automatisierten Chipkartenzugang. Um für Wohnungsbauinvestoren diese Mobilitätsangebote interessant zu machen, hat die Stadt Würzburg eine Ablösemöglichkeit für PKW-Stellplätze von bis zu 30 % der erforderlichen PKW-Stellplätze eingeführt. In einem städtebaulichen Vertrag sichert das Unternehmen zu, dauerhaft Carsharing-PKWs an der Mobilstation verfügbar zu halten. Mindestens von der Startphase bis zur Wirtschaftlichkeit eines Standortes verlangen Carsharing-Anbieter, die für die Nutzung der Mobilstation Miete zahlen, einen Zuschuss vom Wohnungseigentümer. Die Erfahrungen zeigen: Frühzeitige Berücksichtigung von Mobilstationen ermöglicht die Grundstückssicherung für

Prinzip der Zusammenarbeit von Stadt, Bauherr, Stadtverkehrs-GmbH und Carsharing-Unternehmen, um Nutzern Carsharing als Alternative zu privaten PKW-Stellplätzen anzubieten



Systematische Standortwahl der vier Mobilstationen im entstehenden Stadtteil Hubland



Ergebnis eines Wettbewerbs: die Gestaltung der Mobilstation 1 auf dem Hubland

optimale Standorte und hat in einem Fall sogar eine öffentlich zugängliche Station auf privatem Gelände geschaffen.

Radverkehrsnetz mit den Nachbarkommunen als erster Baustein eines interkommunal abgestimmten Mobilitätssystems

Die Vorbereitung auf die Landesgartenschau 2018 auf dem Hubland bot den Anlass für die Erarbeitung eines interkommunalen Mobilitätskonzeptes für Würzburg und die vier im Osten gelegenen Stadtrandgemeinden Gerbrunn, Randersacker, Rottendorf und Theilheim. Dieses bildet die Grundlage für eine bessere und klimafreundliche Vernetzung der Stadt Würzburg mit den östlichen Umlandgemeinden. Im Fokus der Bearbeitung stand der Ausbau der Nahmobilität, insbesondere des Radverkehrs (Fahrrad, Pedelec), des ÖPNV und der Sharing-Angebote (E-Bike-Sharing, Carsharing). Über zentrale Verknüpfungspunkte wurde das Mobilitätsnetz überörtlich angebunden und alternative Mobilitätsdienstleister, wie beispielsweise ein Carsharing-Angebot in Gerbrunn implementiert. Neben der intermodalen Verknüpfung konnten bis zur Landesgartenschau Wegeketten optimiert, Wegelücken geschlossen und deren Qualität gesteigert und der Verdichtungsraum Würzburg enger verbunden werden. ■



Mit dem interkommunalen Mobilitätskonzept untersuchten die Stadt Würzburg mit den Umlandgemeinden Gerbrunn, Randersacker, Rottendorf und Theilheim das gemeinsame Mobilitätsnetz, insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der zentralen Verknüpfungspunkte sowie des Pedelec- und Radverkehrsnetzes (siehe Karte)



München

Urbane Mobilität und Logistik der Zukunft



Verdichtungsraum

Metropole

Einwohner (2019):
ca. 1.484.230

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. +22,6 %

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Regelmäßig werden in Deutschland Stichproben des Mobilitätsverhaltens erhoben. Diese Untersuchungen belegen die anhaltende Dominanz des PKWs als Fortbewegungsmittel, aber gerade in Großstädten wie München kommt Bewegung in die Mobilitätsmuster der Bewohner. Die Wege mit dem Fahrrad und mit dem ÖPNV nehmen spürbar zu, Carsharing- und Fahrradverleih-Angebote erfreuen sich zunehmender Nachfrage. Nicht nur der Klimaschutz, sondern auch Veränderungen im Verkehrsverhalten legen es also nahe, neue Mobilitätsansätze zu erproben.

Mobilitätsstationen mit zusätzlichen Logistikangeboten in Neubau- und Bestandsquartieren

Auf die zunehmende Bereitschaft auf Alternativen zur PKW-Nutzung in Großstädten zurückzugreifen, reagieren Münchner Modellprojekte mit einer Ausweitung der Angebote bspw. an Mobilitätsstationen. Diese bieten Carsharing-Autos, Lastenräder und Fahrräder sowie Roller zum Smartphone gesteuerten Verleih an. München konzentriert sich dabei in seinen Pilot-Stadtteilen auf Elektroantriebe. Daneben haben die Entwickler aber auch die Stadtlogistik im Blick: Im Stadtteil Neuaubing-Westkreuz am westlichen Stadtrand stehen neben zwei der Mobilitätsstationen Quartiersboxen. Fächer dieser Box können stundenweise gebucht werden, um dort Lebensmittel (es gibt auch gekühlte Fächer), Pakete oder Gegenstände aller Art auszutauschen. Die Kooperation mit einem Lebensmittelanbieter macht das Angebot besonders attraktiv und hat u.a. zum Ziel, den Verkehrsaufwand für die sogenannte „letzte Meile“ von Kurier-, Express- und Paketdiensten (KEP) zu reduzieren.

Im Neubaugebiet Domagpark verfolgt die Stadt dasselbe Ziel mit einem Concierge-Dienst: In einem zentral gelegenen Ladenlokal werden neben diversen Dienstleistungen rund um das Wohnen (z. B. Wäsche- und Reparaturservice) gegen ein monatliches Pauschalentgelt auch Pakete entgegen genommen, mit dem Nebeneffekt, dass sich das Concierge-Büro zum beliebten Treff der Neu-Bewohner entwickelt.



Für jeden Zweck können Bewohner des Domagparks an der Mobilitätsstation Elektrofahrzeuge mieten, vom Lastenrad über den Roller bis hin zum Auto

Digitale Vernetzung erschließt Mehrwerte

Mit einer App, der „München SmartCity App“ wird ein zentraler Zugang zu allen wichtigen Quartiersinformationen geschaffen: Wann kommt die nächste Tram? Kann ich jetzt ein Lastenrad für einige Stunden buchen? Und bald, wenn ein soeben entwickelter, intelligenter Lichtmast die Daten liefert: Wie hoch ist das Verkehrsaufkommen im Quartier? Digitale Informationsgebote dieser Art bilden damit die Chance, vom „eigenen“ Verkehrsmittel auf geteilte Angebote umzusteigen und damit der „Sharing-Ökonomie“ zum Durchbruch zu verhelfen. Der nächste Schritt wäre dann die Flatrate für alle Mobilitätsangebote. Die Stadtwerke Augsburg erproben dieses Konzept: Für 75 € im Monat können sich Testpersonen im ÖV-Netz der Stadt bewegen, bis zu 30 Stunden Carsharing-PKWs und ständig bis zu 30 Minuten ein Leihrad nutzen.

Integrierte Mobilitäts- und Logistikkansätze in Neuaußing und im Domagpark

	Neuaußing-Westkreuz (Bestandsquartier, Stadtrand)	Domagpark (Neubau, zentrale Lage)
Angebot der Mobilitätsstation	Elektro-Carsharing	Elektro- und konventionelles Carsharing
	Miet-Fahrrad	Elektro-Roller
	Elektro-Lastenrad	Elektro-Lastenrad
	Elektro-Fahrrad	Elektro-Fahrrad
Angebot der Quartierslogistik	Quartiersbox	Concierge
Planerische Umsetzungsinstrumente		Mobilitätskonzepte der Wohnungsunternehmen

Mobilitätskonzepte von Investoren neuer Wohnanlagen können den Stellplatzbedarf reduzieren und autoarme Mobilität fördern

Ein besonders großes Potenzial für Veränderungen im Verkehrsverhalten liegt im Stellplatzangebot. In München lässt die Stellplatzsatzung seit 2016 bei Neubauten eine Variabilität zwischen 0,5 und einem Stellplatz pro Wohnung zu. Seitdem arbeiten Wohnungsunternehmen an Mobilitätskonzepten, die durch das Angebot von Mobilitätsservices für ihre Bewohner den Stellplatzbedarf reduzieren. Im Domagpark halten Wohnungsgenossenschaften und die städtische Wohnungsbaugesellschaft in ihren Baufeldern beispielsweise Mobilitätsstationen, übertragbares ÖV-Ticket, Paketshop, Fahrradladen aber auch Fahrradabstellanlagen vor und reduzieren dabei den Stellplatzanspruch pro Wohneinheit. Dies tut dem neuen Stadtviertel gut: weniger Stellplätze, mehr nutzbarer öffentlicher Raum, mehr Begegnung. Der Mehrwert veränderten Mobilitätsverhaltens wird damit für jeden Bewohner unmittelbar erlebbar. Auf wirtschaftlicher Ebene werden Baukosten und Bauzeiten reduziert, auf kommunaler Ebene reduzieren sich die Flächeninanspruchnahme und langfristig gesehen Folgekosten, die durch ein Neubaugebiet verursacht werden. ■



Mobilitätskonzepte zur Reduzierung von Stellplätzen machen aus dem Domagpark ein autoarmes Quartier



Nürnberg

Rundum-Erneuerung einer 1960er Jahre Wohnsiedlung



Regierungsbezirk
Mittelfranken

Verdichtungsraum

Oberzentrum

Einwohner (2019):
ca. 518.370

Einwohnerentwicklung
2000 bis 2019: ca. +6,1 %

Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramm

Wohnraumförderung

Die großen Wohnanlagen des sozialen Wohnungsbaus der Nachkriegszeit sind in die Jahre gekommen. Sie wurden entwickelt, um den Wohnungsbedarf in den 1950er und 1960er Jahren zügig decken zu können. Das konnte nur durch die einheitliche Planung von Wohnsiedlungen mit über 1.000 Wohneinheiten und Wohnkonzepten für die damals bezahlbare Nachfrage gelingen. Heute gelten die Wohnungen vielfach als zu klein und mit geringem Ausstattungsstandard, die Gebäude bedürfen der energetischen Sanierung und die öffentliche Infrastruktur zeigt Modernisierungsbedarf. Wie kann eine solche Siedlung rundum erneuert werden?

Eine denkmalgeschützte Siedlung in der Erneuerung

Die von Prof. Hans Bernhard Reichow im Auftrag der wbg zwischen 1962 und 1966 erbaute Wohnsiedlung „Parkwohnanlage West“ mit ursprünglich 1.030 Wohneinheiten stellt das einzige konsequent umgesetzte Beispiel der sogenannten organischen Stadtbaukunst und Architektur in Bayern dar und wurde daher 2007 als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen. Reichow prägte den Begriff der „Stadtlandschaft“ und meinte damit eine neue städtebauliche Ordnung und Gestaltung, die die lokalen Besonderheiten aufnimmt und zugleich eigene kleine Mikrokosmen mit kompletter Infrastruktur für ihre Bewohner entstehen lässt. Dieses Verständnis spiegelt die „Parkwohnanlage West“ wider.

Das Gebiet wird durch sackgassenartige Straßenarme, an denen drei- und viergeschossige Reihenbauten fächerartig aufgereiht sind, erschlossen. Am Ende der Straßenarme schließen neugeschossige Punkthäuser das Siedlungsgebiet ab. Die Fußwege zu den Hauseingängen sind von den Fahrstraßen strikt getrennt und führen durch die parkartig angelegten, großzügigen Grünflächen. Zur Wohnanlage gehört auch die von Reichow entworfene Carl-von-Ossietzky-Schule.

Das Fünf-Stufen-Modell als Rundum-Erneuerung von 2011 bis 2032

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg) hat mit ihrem langfristig angelegten Fünf-Stufen-Modell einen beispielhaften Weg für die Rundum-Erneuerung einer Großsiedlung gefunden. Die fünf Stufen spiegeln unterschiedliche Sanierungsstandards wider, die für Wohngebäude angestrebt werden. Die Mischung der Standards verhindert bei der Sanierung eine Verdrängung von langjährigen Mietern und gewährleiste auch in der Zukunft eine soziale Mischung. Darüber hinaus entsteht durch Grundrissanpassungen und den Anbau von Aufzügen in ausgewählten Bestandsgebäuden zukunftsfähiger und barrierearmer Wohnraum.

Grundlage des Fünf-Stufen-Modells sind umfassende Untersuchungen des Wohnungsbestandes im Hinblick auf u.a. Bautypologie, Grundrisse, energetischen Zustand und Ausbaupotenzial. Wichtige Voraussetzung für eine effiziente Umsetzungsstrategie war die Erarbeitung von Gebäudetypologien (insgesamt 32) und Gliederung der Häuser (85 dreistöckig mit 510 Wohneinheiten, 38 vierstöckig mit 304 Wohneinheiten, 3 neunstöckig mit 216 Wohneinheiten) und Grundrisse. Für jeden Typ wurde eine Beispielsanierung konzipiert und mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Die Untersuchungen sind in einen Rahmenplan eingeflossen, der die Wohngebäude in folgende Stufen einteilt:

- **Basismodernisierung:** Bei ausgewählten Wohngebäuden zielt die wbg auf Werterhalt ohne umfänglichen Sanierungsanspruch, der die Mieten gering hält.
- **Modernisierung:** Bei diesem Sanierungstyp werden die Maßnahmen auf die energetische Optimierung beschränkt.
- **Umbau:** Umbau umfasst eine energetische Vollsanierung und einen Aufzugsanbau.
- **Aufstockung:** Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, werden geeignete Wohngebäude ausgewählt, bei denen insgesamt 150 neue Wohneinheiten durch Aufstockung geschaffen werden können.
- **Neubau / Ersatzneubau:** Wenige Flächenpotenziale werden für ergänzende Nachverdichtung durch Neubauten genutzt.

Stufe 4 umgesetzt: Grundsanierung und Aufstockung durch Anheben des Pultdachs und Ergänzung einer Dachgeschossterrasse



Rundum-Erneuerung nur mit den Mietern

Die Sanierungsmaßnahmen finden teilweise im bewohnten Zustand statt. Das gelingt nur in enger Abstimmung mit den Mietern. Die wbg informiert daher betroffene Mieter frühzeitig und ausführlich über die geplanten Maßnahmen und arbeitet eng mit dem Bürgerverein und weiteren Einrichtungen im Quartier zusammen. Das im Quartier befindliche Kundencenter ist erste Anlaufstelle für Fragen der Mieter.

Stufe 5: Nachverdichtung durch ergänzenden Neubau, teilweise gefördert im Bayerischen Wohnungsbauprogramm. 2020 ausgezeichnet mit dem Deutschen Bauherrenpreis.

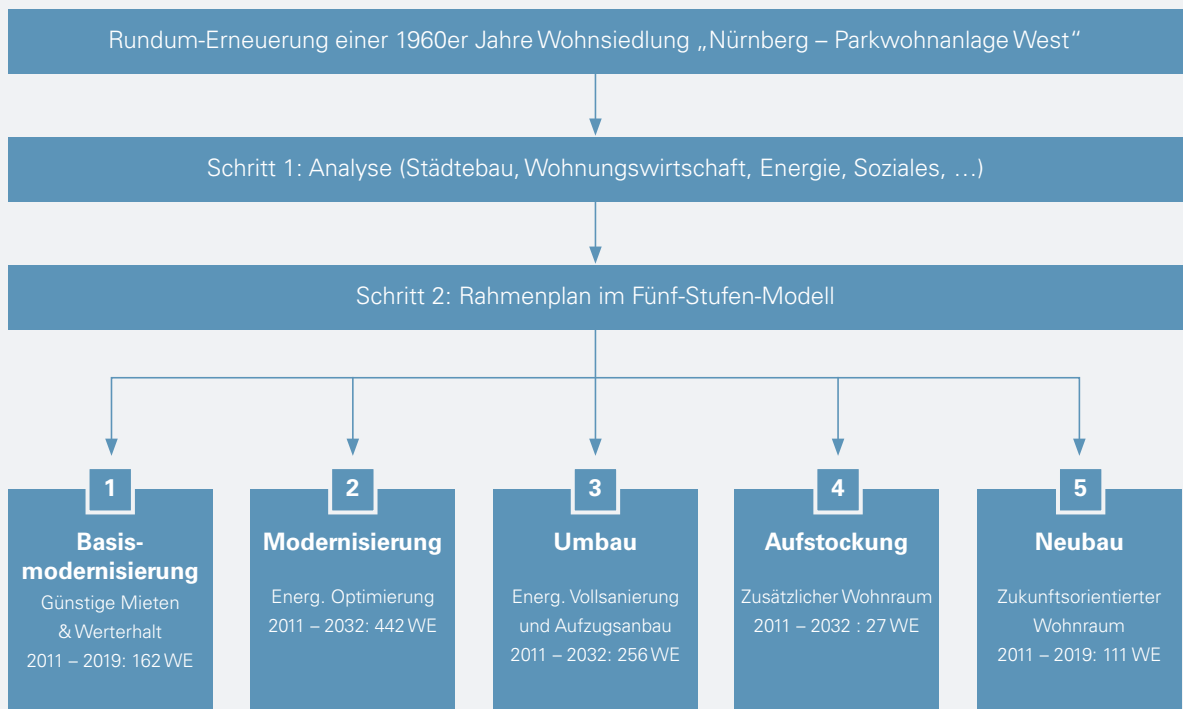
Damit leistet das Fünf-Stufen-Modell einen Beitrag zu einer angepassten Sanierung, die nicht nur den Fokus auf den Erhalt und die Weiterentwicklung von Bestandsquartieren legt, sondern darüber hinaus die Wahrung von baukulturellen Werten und des Sozialgefüges zum Ziel hat. ■



Der Sanierungsfahrplan „Parkwohnanlage West“ in Nürnberg



- Basis-Modernisierung
- Umbau
- Neubau
- Instandhaltung
- Modernisierung
- Aufstockung
- Ersatzneubau



Projekt- und Bildnachweis

- U1 Dinkelsbühl, Luftbild; Dettendorf, Luftbild
Foto: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation
- U1/U4 Pfrombach, Luftbild
Foto: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation
- 4 Neuburg, Luftbild
Foto: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation
- 7 Zusammenhänge städtebaulicher Planung
Grafik: StMB/ISAR 3
- 8 Donau bei Niederalteich, Luftbild
Foto: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation
- 10 Bevölkerungsentwicklung 2038 gegenüber 2018
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
www.statistik.bayern.de
- 11 ISEK Hebertshausen
Planung: Dragomir Stadtplanung GmbH
Förderung: Planungszuschüsse
- 12 Anwendung informeller, formelle Instrumente in der städtebaulichen Entwicklung
Grafik: StMB/ISAR 3
- 13 Auszug aus dem Erreichbarkeitsatlas der Metropolregion München
Quelle: Büttner, B.; Keller, J.; Wulfhorst, G. (2011): Erreichbarkeitsatlas – Grundlagen für die Zukunft der Mobilität in der Metropolregion München
- 14 Strategisches Vorgehen zur Flächenbedarfsermittlung vgl. Planungshilfen für die Bauleitplanung 2018/19
Grafik: StMB/ISAR 3
- 15 IKEK Allianz Fuchstal
Planung: Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Förderung: Planungszuschüsse
- 16 München, Quartier Baumkirchen
Bauherr: CA Immo Deutschland GmbH/Baumkirchen Mitte GmbH & Co. KG
Planung Landschaftspark: mahl-gehard-konzepte Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner; Partnerschaftsgesellschaft mbB
Bild: CA Immo/Luftbildfotograf Hajo Dietz
- 17 Gründachkartierung Nürnberg
Datenquellen: Gründachkartierung Stadt Nürnberg/EFTAS Fernerkundung; Technologietransfer GmbH
Grundkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung
- 17 Klimacheck
Herausgeber und Bearbeitung: Hochschule für angewandte Wissenschaften München (Hochschule München, HVM), Fakultät für Tourismus, Schachenmeierstr. 35, 80636 München
www.tourismus.hm.edu
Prof. Dr. Thomas Bausch, Dipl. Geogr. Carolin Scheibel, Dipl. Geogr. Felix Hörmann
- 18 Regensburg, Hochwasserschutz Abschnitt D Reinhausen
Planung: HWS Team Regensburg
Förderung: Europäischer Fond für regionale Entwicklung (EFRE)
Foto: Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- 19 München, Energiezentrale Freiham
SWM – Stadwerke München
Copyright Foto: SWM
- 19 Untersuchungsebenen Energiekonzept
Grafik: StMB
- 20 Neu-Ulm, Vorwerkstraße 21/1
Bauherr: Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm (NUWOG)
Planung/Foto: Braunger Wörtz Architekten
Förderung Elefantensiedlung: „LWQ – Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“ experimenteller Wohnungsbaus; Wohnraumförderung
Förderung Vorwerkstraße 21/1: bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF-Mitteln); KfW (Programm Energieeffizient Bauen)
- 21 München, Ersatzneubau Konrad-Celtis-Straße
Planung: Büscher Architekten
Förderung: Wohnraumförderung (EOF)
Foto: Astrid Ackermann Fotografie
- 21 Markt Wolnzach, Städtebaulicher Wettbewerb „Glanderpassleiten“
Planung: delaossaarchitekten gmbh
- 22 Nürnberg, Nordostpark
Planung/Foto: WGF Objekt Landschaftsarchitekten GmbH
- 23 Augsburg, Masterplan und Gestaltungshandbuch Innovationspark
Planung: KCAP Architects & Planners
- 23 Gewerbeflächenpool Wirtschaftsverband A9
Ein Projekt der interkommunalen Kooperation Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V.
Förderung: Planungszuschüsse
grafische Anpassung: ISAR 3
- 24 Kahl am Main, Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie
Planer: arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Förderung: Planungszuschüsse
- 25 Landsberg am Lech, Visualisierung Lady-Herkomer-Steg
Planung/Visualisierung: Mayr | Ludescher | Partner Beratende Ingenieure München/Stuttgart mit DKFS Architects, London
Förderung: Städtebauförderung
- 25 Mobilitätskonzept, Urbanes Leben am Papierbach
Planung/Urheber: BERNARD Gruppe ZT GmbH
grafische Anpassung: ISAR 3
- 25 Mobilitätspyramide vgl. Netzwerk Slowmotion, München 2010
grafische Anpassung: ISAR 3
- 26 Augsburg, Lechhausen Stadtteilzentrum „Grüner Kranz“
Planung: Gilg Peer Wolff Architekten
Förderung: Das Plangutachten, dass zur Umsetzung führte, wurde aus Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst
Foto: Manuela Wagner, Stadt Augsburg
- 27 Hammelburg, Viehmarkt
Planung: capattistaubach Landschaftsarchitekten
Förderung und Plandarstellung: Der Wettbewerb sowie die Planung und Umsetzung der Platzneugestaltung wurde aus Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst
Foto: capattistaubach Landschaftsarchitekten
- 28 Starnberg, Georgenbachweg
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Stadt Starnberg
- 29 Berching, Hans Kuffer Park
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Anikó Kerl
- 30 Deggendorf, Luftbild
Foto: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation
- 31 Deggendorf, Rahmenplan Siedlung Kohlberg
Luftbild: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2017
Planung: lab landschaftsarchitektur brenner, Dömges Architekten AG
Förderung: Planungszuschüsse
- 31 Perlesreut, Bauherreninformation „Lebendige Nachbarschaft Perlesreut“
Planer: Arc Architekten Partnerschaft mbB
Förderung: Planungszuschüsse
- 32 Baunach, Umnutzung einer ehemaligen Brauerei
Planer: Brückner & Brückner Architekten
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Gerhard Hagen Fotografie
- 32 Nürnberg, Prinzipskizze INSEK
Darstellung Stadt Nürnberg, INSEK Digitales Nürnberg
grafische Anpassung: ISAR 3
- 34 Raum- und Gemeindestrukturen in Bayern
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 35 Anzahl der Kommunen mit Einwohnerverlust nach Raumtyp
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 35 Entwicklung der Einwohnerzahl in % nach Raumtyp
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 36 Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur Bayern
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner, StMB
- 38 Markthaus in Fuchsmühl
Förderung: Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Markthauses sowie die Freianlagen wurden mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst.
Foto: Zweckverband Steinwald-Allianz
- 38 Karlsfeld, Mitte
Foto: Alexander Dacos Photography
- 39 Tirschenreuth Marktplatz und Stadtteich
Förderung: Umgestaltung des Marktplatzes als auch die Anlage des Stadtteiches wurden aus Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst
Foto: Stadt Tirschenreuth
- 40 Bayreuth, Rahmenplan
Planung: AGS-München
Förderung: Städtebauförderung
- 41 Landsberg am Lech, Visualisierung Quartier am Papierbach
Bauherr/Visualisierung: Ehret und Klein
städtebaulicher Entwurf/stadtbaukünstlerischen Oberleitung: MORPHO-LOGIC Architektur und Stadtplanung
Visualisierung Baufeld A 1 Süd (Bild unten)
Bauherr: Ehret und Klein
Planung / Visualisierung: Kehrbaum Architekten

- 42 Augsburg, Luftbild Sheridan Kaserne (2005 und 2020)
Foto: Bernd-Ullrich Wagner
- 43 München, Quartier Schwabinger Tor
Jost Hurler Beteiligungs und Verwaltungs GmbH & Co. KG
Förderung: städtische Mittel aus den Förderprogrammen
München Modell-Miete und städtische EOF
Foto: Sebastian Art
- 43 München, Parkplatzüberbauung Dantebad
Förderung: Staatliche und städtische Wohnraumförderung
(EOF)
Bauherr: GEWOFAG
Planung: Florian Nagler Architekten
Foto: Stefan Müller-Naumann
- 43 Nürnberg, Gartenhaus
Planung / Foto: Bauform
- 44 Salzachau, Luftbild
Foto: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation
- 46 Buch am Erlbach, Luftbild
Foto: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation
- 47 Buch am Erlbach, räumliche Entwicklungsschwerpunkte
vgl. ISEK EGL GmbH Entwicklung und Gestaltung von
Landschaft, Landshut
grafische Anpassung: ISAR 3
Förderung: Planungszuschüsse
- 48 Buch am Erlbach, 1. Preis Realisierungswettbewerb
„Gastorferstraße“
Planung: Eberhard von Angerer, Büro für Architektur und
Stadtplanung + Hinnenthalschaar Landschaftsarchitekten in
München
Förderung: Planungszuschüsse
- 49 Buch am Erlbach, Mehrgenerationenwohnen
Bauherr / Foto: MARO eG, Tania Schmid
Planung: Deppisch Architekten
Förderung: Wohnraumförderung
- 50 Buch am Erlbach, Mehrgenerationenpark
Planung: raum + zeit / Tobias Nowak und Yvonne Hammes
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Litvai Atelier für Fotografie
- 51 Buch am Erlbach, Systemskizze
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 52 Greifenberg, Hofhäuser
Planung / Foto: Sunder Plassmann Architekten Stadtplaner BDA
- 52 Greifenberg, Kartendarstellung
Grundlage: © OpenStreetMap, Open Database Licence
(ODbL) 1.0
grafische Anpassung: ISAR 3
- 53 Greifenberg, Hofhäuser
Planung / Foto: Sunder Plassmann Architekten Stadtplaner BDA
- 53 Greifenberg, Systemskizze
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 54 Steinwald-Allianz, Panorama
Foto: Steinwald-Allianz
- 55 Gemeindeportal Spiegelau, „Dahoam 4.0“
Förderung: „Digitales Dorf“, StMWi
Foto: Technologie Campus Grafenau
- 55 Steinwald-Allianz, Systemskizze
Förderung: „Digitales Dorf“, StMWi
vgl. Darstellung Zweckverband Steinwald-Allianz
grafische Anpassung: ISAR 3, FORUM Huebner,
Karsten & Partner
- 56 Langenfeld, Dienstleistungszentrum
Planung: Reeg und Spieler Architektur
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Wolfgang Rückert
- 56 Langenfeld, Kartendarstellung
Grundlage: © OpenStreetMap, Open Database Licence
(ODbL) 1.0
grafische Anpassung: ISAR 3
- 57 Langenfeld, Systemskizze
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 58 Wildpoldsried, Luftbild
Foto: Gemeinde Wildpoldsried
Förderung: Förderprogramme des StMWi
- Windstützpunkt (Einzelförderung)
- Biomasseheizwerke (BioKlima)
- PV-Speicher-Programm
Forschungsprogramme:
- IRENE (Integration regenerativer Energien und Elektromobilität), 2011, gefördert durch das BMWi, weitere Beteiligte:
Allgäuer Überlandwerke, Siemens, RWTH Aachen,
Hochschule Kempten
- Energiesysteme), 2013, gefördert durch das BMWi
- Pebbles (Peer-to-Peer-Energiehandel auf Basis von Blockchains), 2018, gefördert durch das BMWi
- 59 Wildpoldsried, Stromverbrauch und- Erzeugung 2018
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 59 Wildpoldsried, Systemskizze
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 60 Weyarn, Luftbild
Foto: ArchImage, Meike Hansen
- 61 Weyarn, Kartendarstellung
Darstellung: Leupold Brown Goldbach Architekten
grafische Anpassung: ISAR 3
- 62 Weyarn, Quartier am Klosteranger
Planung: Leupold Brown Goldbach Architekten
Foto: ArchImage, Meike Hansen
- 62 Weyarn, Quartier am Klosteranger, „Fletz“
Planung: Leupold Brown Goldbach Architekten
Foto: ArchImage, Meike Hansen
- 63 Weyarn, Schema Ortsentwicklung
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 63 Weyarn, Kirche St. Peter und Paul
Foto: ArchImage, Meike Hansen
- 64 Systemskizze „Auf dem Land Mobil“
vgl. „Zukunftsfähige Mobilität in ländlichen Räumen“
Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen
Wandel (InnoZ) GmbH
grafische Anpassung: ISAR 3
- 65 Markt Heimenkirch, Bahnhof
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Alexander Rochau
- 65 Markt Heimenkirch, Mitfahrbank
Foto: Markt Heimenkirch
- 65 Freyung, Mobilitätsangebot „Freyfahrt“
Foto: Stadt Freyung
- 65 Systemskizze „Carsharing auf dem Land“
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 66 Schwarzenbach an der Saale, Porzellanwerk gKU Winterling
Förderung: Städtebaufördermittel für u.a. Abbruchkosten,
Planungsleistungen und kommunalem Entwicklungsfonds
Foto: Fickenscher Architektur+
- 67 Schwarzenbach an der Saale, Masterplan
Planer: Fickenscher Architektur+
Förderung: Städtebauförderung
- 67 gKU Winterling, Kartendarstellung
Grundlage: © OpenStreetMap, Open Database Licence
(ODbL) 1.0
grafische Anpassung: ISAR 3
- 67 gKU Winterling, Prinzipskizze
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 68 Freyung, Luftbild
Foto: Stadt Freyung
- 69 Freyung, Luftbild
Foto: Stadt Freyung
grafische Ergänzung: ISAR 3
- 70 Freyung, Planungsabfolge seit 2007
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 70 Freyung, Gasthaus Veicht
Förderung: Städtebauförderung
Foto: ppp planungsgruppe Freyung
- 71 Freyung, Stadtplatz
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Forum Huebner, Karsten & Partner
- 71 Freyung, Volksmusikakademie
Foto: Josef Aigner
Förderung: Städtebauförderung
- 72 Freyung, Organisationsmodell
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 73 Freyung, Volksmusikakademie
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Stadt Freyung, M. Peda, Pedagogie
- 73 Freyung, Volksmusikakademie
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Stadt Freyung, M. Peda, Pedagogie
- 74 Murnau, Luftbild
Foto: Dominik Bartl, www.newsmediaservice.de

- IREN2 (zukunftsfähige Netze für die Integration regenerativer

Projekt- und Bildnachweis

- 75 Coworking, Projektübersicht
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 76 Miltenberg, Mainpromenade
gestalterische Planung: Holl Wieden Partnerschaft Stadtplaner und Architekten
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Gerhard Hagen
- 77 Miltenberg, Mainhochwasser
Foto: Stadt Miltenberg
- 77 Miltenberg, Erhöhung Schutzmauer
Foto: Stadt Miltenberg
- 77 Miltenberg, Systemskizze
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 78 Selb, Luftbild
Foto: Fotoflug.de
- 79 Selb, Sedanstraße
Planung: H2M Architekten + Stadtplaner GmbH
Förderung: Wohnraumförderung
Foto: Selbwerk GmbH
- 79 Selb, Haus der Tagesmütter
Planung: Gutiérrez-de la Fuente + TallerDe2, Madrid
Foto: Fernando Alda
Feigfotodesign / Selbwerk GmbH
- 79 Selb, Systemskizze
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 80 Schweinfurt, Luftbild
Foto: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz
- 81 Schweinfurt, Phasen der Neupositionierung
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 82 Schweinfurt, Wohngebäude Judengasse
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Hans Hatos
- 83 Schweinfurt, 11-Schritte Verfahren
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 84 Schweinfurt, Kunsthalle
Foto: Peter Leutsch
- 84 Schweinfurt, Altstadt eingang
Förderung, Städtebauförderung
Foto: Hochbild Design
- 85 Schweinfurt, Mainlände
Planung: Lützw 7 Müller Wehberg Landschaftsarchitekten PartG mbB
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Erik-Jan Ouwerkerk
- 85 Schweinfurt, Grünverbindung zum Main „Oberer Wall und Philosophengang“
Förderung: Städtebauförderung
Foto: Hans Hatos
- 85 Schweinfurt, ISEK
Planung: UmbauStadt GbR
Förderung: Städtebauförderung
grafische Anpassung: ISAR 3
- 86 Garmisch-Partenkirchen, Innerörtliche Quartiersentwicklung
Planung: Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH
Förderung: Städtebaulicher Ideenwettbewerb wurde mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst
Foto: Stefan Müller-Neumann
- 87 Garmisch-Partenkirchen, Villa Friedheim
Planung: Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH
Foto: Stefan Müller-Neumann
- 87 Garmisch-Partenkirchen, Systemskizze vgl. Darstellung Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH
grafische Ergänzung ISAR 3 | FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 87 Garmisch-Partenkirchen, Systemskizze
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 88 Coburg, Digitale Agenda
Begleitung: Institut für Innovation und Technik (iit), VDI/VDE Innovation + Technik GmbH
Förderung: aus Eigenmitteln
Darstellung: Stadt Coburg, © elenabs/shutterstock
- 89 Coburg, Online-Bürgerbeteiligung Rahmenplan Itzauen
Planung: WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH/ Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH
Förderung: Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“
Darstellung: Stadt Coburg
- 89 Coburg, Zeitverlauf
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 90 Kempten, Wasserkraftwerk Keselstraße
Planung: Becker Architekten
Foto: Bruno Maul
- 91 Kempten, Tagungszentrum S4
Planung: Architekturbüro Huber
Foto: Rainer Retzlaff
- 91 Kempten, Wasserkraftwerk Kaufbeurer Straße
Planung: F64 Architekten
Foto: Ralf Lienert
- 91 Kempten, Systemskizze
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 92 Regensburg, Parkhaus Dachaplaz
Planung: Dömges Architekten AG
Foto: Stefan Hanke
- 93 Regensburg, Einbindung Gestaltungsbeirat
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 94 Regensburg, Standorte der beratenden Vorhaben
Darstellung: Stadt Regensburg
- 95 Regensburg, Puricellstraße 26 – 30
Planung: Wittman Architekturbüro, Regensburg
Foto: Michael Zartner, Wittman Architekturbüro, Regensburg
- 96 Würzburg, Hubland Mobilitätsstation 3 integriert in das Technologie- und Gründerzentrums TGZ
Planung: kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH
Foto: Adrien Cochet-Weinandt, Stadt Würzburg
- 97 Würzburg, Systemskizze Zusammenarbeit Car-Sharing
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 97 Würzburg, Parkhaus Standorte Mobilitätsstationen
Darstellung: Stadt Würzburg
- 97 Würzburg, Mobilitätsstation 1 Hubland
Planung / Foto: Deffner Voitiänder Architekten
- 97 Stadt-Umland-Bereich Würzburg, Interkommunales Mobilitätskonzept
Planung: SHP Ingenieure, Hannover
Förderung: Planungszuschüsse
- 98 München, Quartiersbox Westkreuz
Förderung: EU. Projekt Smarter Together
Foto: Benjamin Ganzenmüller
- 98 München, Mobilitätsstation Domagkpark
Förderung: EU-Forschungsprojekt CIVITAS ECCENTRIC
Foto: Presseamt München
- 99 München, Integrierte Mobilitäts- und Logistikansätze in Neuaubing und Domagkpark
Darstellung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- 99 München, Darstellung Mobilitätsstationen Domagkpark
Förderung: EU-Forschungsprojekt CIVITAS ECCENTRIC
Kartengrundlage: Bebauungsplan Domagkpark, Stadt München
Foto: Stadt München
- 100 Nürnberg, Luftbild Parkwohnanlage West
Foto: wbg Nürnberg
- 101 Nürnberg, Umbau mit Aufstockung und Aufzug Bernadottestr 11 – 19
Foto: wbg Nürnberg
- 102 Nürnberg, Neues Wohnen Sundersbühl
Bauherr: wbg Nürnberg GmbH
Planung: Planungsgemeinschaft NWS, Nürnberg (LPH 1-5) ganzWerk GmbH, Nürnberg (LPH 6-9)
Förderung: Wohnraumförderung (EOF)
Foto: wbg Nürnberg
- 103 Nürnberg, Sanierungsfahrplan Parkwohnanlage West
Darstellung: wbg Nürnberg, Lageplan Stand 2017
grafische Anpassung und Ergänzung: ISAR 3, FORUM Huebner, Karsten & Partner
- U4 Muenchenerau, Luftbild
Foto: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation
- U4 München Ackermannbogen, Luftbild
Foto: www.juergen-reichmann.de
- U4 Regensburg, Luftbild
Foto: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation

Arbeitsblätter und Materialien

Planungshilfen für die Bauleitplanung

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/index.php

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen (2016)

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/

Flächenmanagement-Datenbank Version 4.0 (2018)

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und Bayerisches Landesamt für Umwelt
www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm

Folgekosten von Wohnbaugebieten, Planungshilfe (2014)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr und dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500147.htm

Bayerische Klimaschutzoffensive

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
www.stmuv.bayern.de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz/index.htm

Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern – Handlungsempfehlungen aus dem Projekt Klimaschutz und grüne Infrastruktur in der Stadt am Zentrum Stadtnatur und Klimaanpassung (2018)

Technische Universität München
https://www.zsk.tum.de/fileadmin/w00bqp/www/PDFs/Berichte/180207_Leitfaden_ONLINE.pdf

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadeneingriffsregelung/index.php

Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto (April 2000)

Bayerischer Gemeindetag und Bayerischer Städtetag
www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/ausgleichsflaechen_oekokonto/doc/handlungsempfehlungen_oekokonto.pdf

Klimacheck – Klimawandel in Ihrer Gemeinde: Auswirkungen und Anpassung (2014)

Hochschule für angewandte Wissenschaften München, Fakultät Tourismus
www.tourismus.hm.edu/forschung_und_projekte/c3_alps/c3_alps_1.de.html

Arbeitshilfe für Städte und Gemeinden – Hochwasserrisikomanagement-Planung (2019)

Bayerisches Landesamt für Umwelt
https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_risikomanagement_umsetzung/hwrm_plaene/beteiligungsprozess/index.htm

Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung (2019)

Bayerische Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz sowie Wohnen, Bau und Verkehr
www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschriften/index.php

www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/index.htm

Arbeitsblatt 17 – Energie und Ortsplanung (2010)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/index.php

Leitfaden Energienutzungsplan (2011)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Bayerische Staatsministerien für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie sowie Umwelt und Gesundheit
www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmug_klima_00003.htm

Bürgerbeteiligung im Städtebau – Ein Leitfaden (2019)

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/aktuelles/index.php>

Die barrierefreie Gemeinde – Ein Leitfaden (2. Auflage 2016)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500177.htm

Barrierefreies Bauen 03 – Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum (2018)

Bayerische Architektenkammer, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sowie Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500236.htm

Denkmalpflege Themen – Das Kommunale Denkmalkonzept (2017)

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_kommunales-denkmalkonzept_2017.pdf

Smart City Charta (2017)

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/smart-city-charta-langfassung.html

Weitere Informationen zur Städtebauförderung

www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/index.php

Weitere Informationen zu energieeffizientem Bauen

www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/index.php

Amtliche Statistiken des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung

www.statistik.bayern.de

Broschüren Bestell-Portal der Bayerischen Staatsregierung

www.bestellen.bayern.de

Impressum

Herausgeber:
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München



www.stmb.bayern.de



www.facebook.com/lebenbauenbewegen



www.twitter.com/bauenbewegen



www.instagram.com/lebenbauenbewegen



www.tiktok.com/@wirbauenbayern

Redaktion:
Referat 26 – Städtebau

Bearbeitung:
FORUM Karsten Hesse Matthes Partnerschaft
www.forum-bremen.info

Gestaltung:
ISAR 3 Büro für Kommunikation | Tim Schuhmayr & Daniel Koethe GbR
www.isar3.de

Druck:
Gotteswinter und Aumaier GmbH
Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier

Internet:
Das Arbeitsblatt „Zukunftsweisender Städtebau – Integriert, flexibel, bürgernah“
kann über folgende Portale bestellt bzw. heruntergeladen werden:
www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/index.php
www.bestellen.bayern.de

Januar 2021

Hinweis:
Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?
BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an direkt@bayern.de
erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft
zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise
zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei
der Bayerischen Staatsregierung



Das Arbeitsblatt ist im Internet in einer
barrierefreien Fassung verfügbar.



[www.stmb.bayern.de/assets/stmi/
buw/staedtebau/zukunftsweisender-
staedtebau.pdf](http://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/zukunftsweisender-staedtebau.pdf)

