



# Bauen und demographischer Wandel

2. erweiterte Auflage 2012

Titelseite:

Großes Bild: Umbau und barrierefreie Neugestaltung  
Marktplatz Tirschenreuth

2. Reihe v.l.n.r.: Gemeinde Langenfeld –  
Mehrgenerationenhaus „Dorflinde“ im Ortskern,  
St 2019 Weißenhorn – Biberach, Markt Langquaid –  
kostenloser Fahrservice ins Ortszentrum

## Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Eine der großen politischen Herausforderungen der nächsten Jahre ist die demographische Entwicklung in Bayern. Die Menschen werden älter und es werden weniger Kinder geboren. Diese Entwicklung stellt Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen insbesondere in Ost- und Nordbayern vor große Herausforderungen.

Die Staatsregierung ist sich der weitreichenden Auswirkungen des demographischen Wandels und ihrer Verantwortung bewusst und hat im Jahr 2011 den „Aktionsplan demographischer Wandel“ erarbeitet. Besonderes Augenmerk verdienen dabei die ländlichen Räume. Entscheidend im Aktionsplan ist eine Doppelstrategie: Wir müssen Arbeitsplätze zu den Menschen bringen und zukunftsfeste Rahmenbedingungen für kleiner werdende Kommunen bzw. Teilräume schaffen.

Allgemeingültige Lösungen kann und wird es nicht geben. Gefordert sind individuelle Strategien und innovative Lösungsansätze, die die Bayerische Staatsregierung mit Initiativen, Programmen und einer Vielzahl von Projekten unterstützt.

Die erste Auflage der Informationsbroschüre „Bauen und demographischer Wandel“ vom März 2011 war nach wenigen Monaten vergriffen. In der vorliegenden zweiten, aktualisierten und erweiterten Auflage sind die Ergebnisse des Aktionsplans für den Bereich des Planens und Bauens eingearbeitet. Die Themen „Barrierefreies Planen und Bauen“, „Interkommunale Zusammenarbeit“ und „Konversion militärischer Liegenschaften“ sind entsprechend ihrer Bedeutung breiter dargestellt. Wie bisher bietet sie einen Überblick über das breitgefächerte Themenspektrum der Bayerischen Staatsbauverwaltung und stellt Lösungsansätze und realisierte Projekte in fünf Handlungsfeldern – Städtebau und Städtebauförderung, Wohnungswesen, Staatlicher Hochbau, Straßenbau und Verwaltung – vor.

Unser gemeinsames Ziel ist es, Perspektiven und Impulse für eine nachhaltige Entwicklung unserer Städte und Gemeinden unter intensiver Einbindung der Bürger zu initiieren. Mit dieser Broschüre laden wir Sie ein, sich aktiv in diesen Veränderungsprozess einzubringen.

München, März 2012



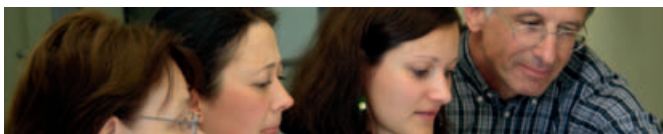
Joachim Herrmann, MdL  
Bayerischer Staatsminister  
des Innern



Gerhard Eck, MdL  
Staatssekretär im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern



**Aufbruch  
Bayern**   
Zukunft Bauen



## Inhalt

Bauen und demographischer Wandel	5
Aktionsplan demographischer Wandel	7
Strategische Handlungsfelder	8
Städtebau und Städtebauförderung	12
Wohnungswesen	16
Staatlicher Hochbau	20
Straßenbau	24
Verwaltung	28
Bildnachweis, Impressum	30

Internetportal  
[www.bauen-und-demographie.bayern.de](http://www.bauen-und-demographie.bayern.de)

Die Oberste Baubehörde hat 2008 einen Arbeitskreis „Bauen und demographischer Wandel“ eingerichtet, der insbesondere dem Austausch und der Vernetzung der Gemeinden, Planer, Architekten, der Wissenschaft, Verbände und Behörden dient.



Mehr Informationen zum Thema stehen im Internetportal „bauen + demographie“ der Obersten Baubehörde zur Verfügung. Neben bereits umgesetzten beispielgebenden Projekten in Bayern aus dem Baubereich kann auf weiterführende Informationen und auf Internetangebote anderer Anbieter zugegriffen werden.



## Bauen und demographischer Wandel

Die Bevölkerung in Bayern wird noch einige Jahre leicht zunehmen und anschließend zurückgehen. Die Entwicklung in den Regionen verläuft allerdings sehr unterschiedlich. Durch hohe Zuwanderungsgewinne wird die Bevölkerung in Oberbayern weiterhin wachsen. In Teilen Frankens, der Oberpfalz und Niederbayerns sind hingegen bereits deutliche Bevölkerungsverluste wahrnehmbar.

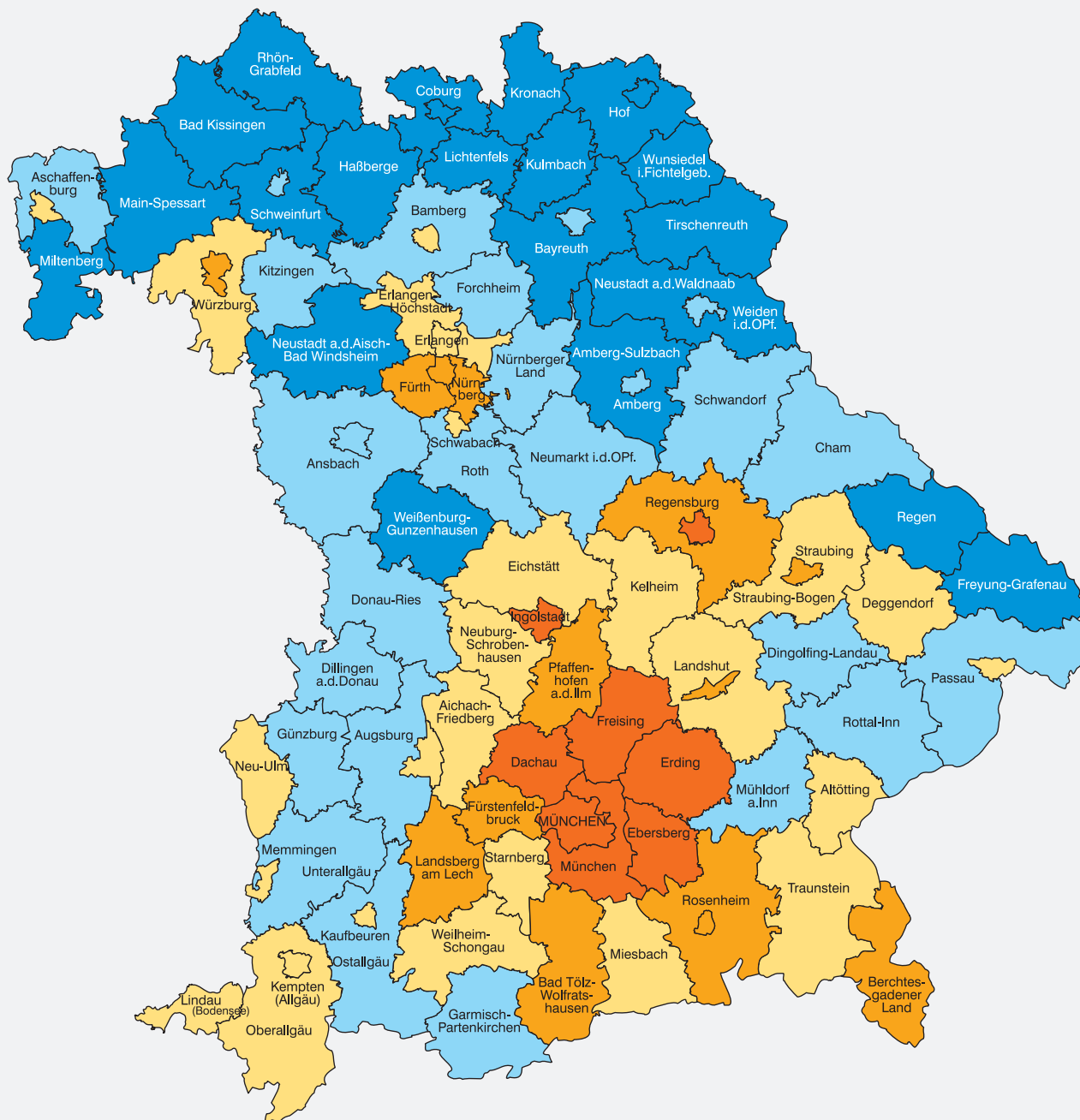
Der überwiegende Teil der Rückgänge ist auf das Geburtendefizit zurückzuführen. In fast ganz Bayern ist die Zahl der Sterbefälle zum Teil deutlich höher als die der Geburten. Durch Zu- und Abwanderung werden die natürlichen Bevölkerungsrückgänge abgeschwächt oder verstärkt. Auf Ebene der Städte, Gemeinden und Regionen kann es sich lohnen, die Gründe für die Zu- und Abwanderung genauer zu untersuchen. Auf dieser Grundlage lassen sich zielgruppenorientierte Maßnahmen im Rahmen kommunaler und regionaler Entwicklungsplanungen gezielt umsetzen.

Neben der Entwicklung der absoluten Einwohnerzahlen wird sich in den nächsten 20 Jahren der Anteil der Menschen, die 65 Jahre und älter sind, um 35 % erhöhen. Die Anzahl der Hochbetagten mit über 75 Jahren steigt sogar um rund 43 %. Dann wird jede dritte Person in Bayern 65 Jahre oder älter sein. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird hingegen um ca. 12 % abnehmen.

Auch der Baubereich ist von den Auswirkungen dieser Veränderungen betroffen. Die Handlungsfelder umfassen dabei ein aktives gemeindliches Vorgehen bei der Stärkung der Innenstädte und Ortskerne, die Sicherstellung der Daseinsvorsorge, die bauliche Anpassung der öffentlichen Gebäude, den Neu- und Umbau von Wohnungen und Wohnquartieren für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen sowie die Fortentwicklung einer nachhaltigen örtlichen und regionalen Mobilität.

Die Suche nach tragfähigen Lösungen muss gleichermaßen in Städten und im ländlichen Raum erfolgen. Gemeindeübergreifende Lösungen werden dabei immer wichtiger. Allgemeingültige Lösungen kann und wird es nicht geben. Integrierte Strategien müssen individuell auf die Bedürfnisse und die vorhandenen Stärken und Schwächen einer Gemeinde oder Region zugeschnitten werden. Der frühzeitigen und umfassenden Information und Einbindung der Bevölkerung in die Entwicklungs- und Planungsprozesse kommt dabei maßgebliche Bedeutung zu.





Veränderung 2030 gegenüber 2010  
in Prozent

Veränderung 2030 gegenüber 2010 in Prozent	Häufigkeit
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkblue; border:1px solid black;"></span> bis unter -7,5 „stark abnehmend“	22
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> -7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	26
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> -2,5 bis unter 2,5 „stabil“	26
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> 2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	14
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> 7,5 oder mehr „stark zunehmend“	8

Bevölkerungsvorausberechnungen für Bayern:

- Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen für Landkreise und kreisfreie Städte
  - Demographie-Spiegel für Gemeinden
- Die aktuellen Ergebnisse sind kostenfrei im Internet abrufbar unter:  
[www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)

# Aufbruch Bayern – Aktionsplan demographischer Wandel

Der Aktionsplan sieht in der Bewältigung der demographischen Veränderungen eine der zentralen Herausforderungen für die Zukunft Bayerns. Die Auswirkungen werden alle Lebensbereiche betreffen und können mit kurzfristigen Maßnahmen nicht gelöst werden. Vielmehr müssen die Herausforderungen rechtzeitig angegangen und langfristige Anpassungsstrategien entwickelt werden. Die Verantwortung der Gemeinden für ein vorausschauendes Handeln und die Notwendigkeit der interkommunalen Kooperation werden dabei in Zukunft noch mehr an Bedeutung gewinnen.

Zur Unterstützung insbesondere der Kommunen mit einer zurückgehenden Bevölkerungszahl und einem hohen Anteil älterer Menschen verfolgt die Staatsregierung mit dem auf mehrere Jahre angelegten Aktionsplan ([www.aufbruch.bayern.de](http://www.aufbruch.bayern.de)) eine Doppelstrategie:

- Arbeitsplätze zu den Menschen bringen
- Zukunftsfeste Rahmenbedingungen für kleiner werdende Kommunen bzw. Teilräume schaffen.

Im Aktionsplan werden ressortübergreifend wesentliche Handlungsfelder konkretisiert, die um Maßnahmen zur Abfederung der Folgen des neuen Bundeswehrstandortkonzepts für besonders betroffene Gemeinden erweitert werden.

## Planen und Bauen im Aktionsplan

Der Aktionsplan setzt beim Planen und Bauen auf eine noch stärkere Unterstützung von Maßnahmen, die die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Kommunen erhalten. Vitale Gemeinden sind Ankerpunkte im ländlichen Raum, auch bei sinkenden Bevölkerungszahlen müssen die Gemeinden lebendig und einladend bleiben. Im Fokus steht dabei die Unterstützung einer konsequenten Innenentwicklung der Gemeinden bei gleichzeitiger Begrenzung der Außenentwicklung und des Flächenverbrauchs. Bedeutung hat weiterhin die Förderung der Nachnutzung von innerörtlichen Leerständen und Brachen. Ein Beispiel hierzu ist auch das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“. Ortskerne müssen als attraktive Wohnstandorte weiter gestärkt werden, um eine wohnungnahe Versorgung, das Angebot an sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen langfristig sicherstellen zu können. Dies ist insbesondere für ältere Menschen von großer Bedeutung. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit. Gemeinden im ländlichen Raum sind gemeinsam stärker und können in Kooperation zudem neue Entwicklungspotenziale erschließen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Erhaltung und Stärkung der ländlichen Regionen als attraktive Wirtschaftsstandorte. Hochwertige Gewerbestandorte bedürfen zudem der Anpassung und des Erhalts einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur, insbesondere der Straße.

## Aufbruch Bayern – Aktionsplan demographischer Wandel



Struktur und Inhalt des Aktionsplans

## Regierungen, Kompetenz- und Koordinationszentren

Die Auswirkungen des demographischen Wandels erfordern fachübergreifendes Denken und vernetztes Handeln. Die Regierungen als Bündelungs- und Querschnittsbehörden werden daher in Zukunft noch stärker als Kompetenz- und Koordinationszentren in den Regionen für Förderprogramme und strukturpolitisch wichtige Projekte, wie z. B. für Konversionsmaßnahmen etabliert. Sie sind bereits heute die wichtigsten ressortübergreifenden Anlaufstellen, beispielsweise zur Beratung und Abwicklung der Städtebauförderungsprogramme und der Wohnraumförderung. Aufbauend auf die vorhandene Kompetenz wird das Potenzial der Regierungen mit anderen staatlichen und nichtstaatlichen Akteuren noch stärker vernetzt. Die Regierungen haben bereits jeweils einen „Demographiebeauftragten“ als Verantwortlichen und Ansprechpartner für die Kommunen und die regionale Wirtschaft benannt.

## Strategische Handlungsfelder

### Innenentwicklung

Kompakte Siedlungsstrukturen sind eine wichtige Voraussetzung für funktionsfähige Stadt- und Ortszentren mit kurzen Wegen und qualitätsvollen öffentlichen Räumen. Die verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz ermöglicht auch in Zukunft eine – wirtschaftlich tragfähige – kleinräumliche Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistungen und kulturellen Angeboten. Zugleich wird der Flächenverbrauch reduziert und eine Unterauslastung vorhandener technischer Infrastrukturen vermieden. Das spart Investitionskosten und laufende Kosten in den Folgejahren. Kompakte Nutzungsgemischte Strukturen erhöhen die Attraktivität von Stadt- und Ortszentren für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen.



Stadt Arnstein, Ortsteil Binsfeld, ausgezeichnet im Wettbewerb „Zukunft planen – Zukunft gestalten“



### Integrierte Planungsstrategien

Die Auswirkungen des demographischen Wandels betreffen zumeist mehrere Fachdisziplinen und können je nach Gemeinde höchst unterschiedlich sein. Zugleich muss eine nachhaltige Entwicklung weitere aktuelle Herausforderungen berücksichtigen, insbesondere zum Schutz des Klimas und im Hinblick auf die Energiewende. Punktuelle Lösungsansätze greifen dann zu kurz. Vielmehr erfordern komplexe Aufgaben die enge Zusammenarbeit aller Fachleute der verschiedenen Disziplinen. Notwendig sind integrierte Entwicklungskonzepte, die es ermöglichen, soziale, ökologische, ökonomische und baukulturelle Ansätze mit dem örtlichen Anpassungs- und Erneuerungsbedarf der jeweiligen Kommune zu verknüpfen.



### Einbeziehung der Bürger

Kooperative Formen der Beteiligung der Bürger sind ein wichtiger Bestandteil bei der Planung und Umsetzung von städtebaulichen Planungen und Einzelprojekten. Leitbildprozesse, Bürgerwerkstätten und Bürgerbefragungen sind in vielen Fällen geeignete Möglichkeiten, um gemeinsam mit Fachleuten in Privatwirtschaft und Verwaltung Lösungsansätze zu entwickeln. Ein gemeinsam erarbeitetes Leitbild kann als roter Faden für die nachfolgende Umsetzungsphase dienen. Eine breite Beteiligung der Bürger ist für die Akzeptanz von Planungsentscheidungen, die strukturelle Veränderungen in einer Gemeinde mit sich bringen und für Jahrzehnte das Erscheinungsbild einer Kommune prägen, besonders wichtig.



### Barrierefreies Planen und Bauen – Gestalten für alle

Barrierefreiheit gewinnt in allen Lebens- und Arbeitsfeldern – auch im Baubereich – zunehmend an Bedeutung. Besonders aktuell wird dies vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung. Bis Mitte dieses Jahrhunderts wird voraussichtlich ein Drittel der Deutschen mit altersbedingten Handicaps, sei es beim Gehen, Sehen oder Hören, konfrontiert sein. Auch mit der Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention, die dem Gedanken der „Inklusion“, also der vollen gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen mit Behinderungen, Rechnung trägt, steigt ihre Bedeutung. Wichtig ist deshalb eine gebaute Umgebung ohne Hindernisse – beginnend beim Städtebau über den öffentlichen Verkehrsraum bis hin zu den staatlichen Bauten und dem Wohnungsbau – in der sich alle Menschen möglichst sicher und selbstständig bewegen und orientieren können, ein „Gestalten für alle“.



Die Bayerische Staatsbauverwaltung hat als wichtigen Beitrag zur Qualitätssicherung der Barrierefreiheit seit 1. Januar 2012 bei den Autobahndirektionen und den Staatlichen Bauämtern ein Audit „Barrierefreies Bauen“ für den Staatlichen Hochbau und Straßenbau eingeführt. Den Belangen der Barrierefreiheit soll damit im Planungs- und Bauprozess von Verkehrsanlagen und staatlichen Gebäuden verstärkt Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Zum barrierefreien Bauen stellt das Bauordnungsrecht Anforderungen, damit Wohngebäude und öffentlich zugängliche Bauten so errichtet oder geändert werden, dass sie von allen Menschen gleichermaßen genutzt werden können. Um das barrierefreie Bauen zusätzlich zu befördern und die Anwendung des Regelwerks zu erleichtern, gibt die Oberste Baubehörde ergänzend Broschüren und Informationsmaterial heraus. Derzeit werden – in Zusammenarbeit mit der Bayerischen Architektenkammer – die Arbeitsblätter zu den DIN-Normen des barrierefreien Bauens aktualisiert. Es ist beabsichtigt, bis Mitte 2012 die DIN 18040, die neue Planungsnorm zum barrierefreien Bauen, durch Bekanntmachung als zu beachtende Technische Baubestimmung einzuführen.

„Gestalten für alle“ ist besonders im Baubereich ein ambitioniertes Ziel. Um den gesellschaftlichen Veränderungen gerecht zu werden, gilt es in allen Feldern, im Städtebau, Wohnungsbau, Hochbau und Straßenbau von der rechtlichen Grundlage über die Förderung bis hin zur konkreten Umsetzung aktiv zu sein. Der staatlichen Bauverwaltung kommt bei dem Thema „Barrierefreiheit“ eine besondere Rolle bei der vorbildhaften Erfüllung der Anforderungen zu.

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern





**Barrierefreies Bauen**  
Audit  
Bayerische Staatsbauverwaltung

## Interkommunale Zusammenarbeit

Gerade in strukturschwachen und von Abwanderung betroffenen Regionen verschärft die Konkurrenz unter Kommunen die Folgen des demographischen Wandels. Im Rahmen interkommunaler Kooperationen hingegen können Gemeinden ihre jeweiligen Stärken einbringen und zusammen wettbewerbsfähiger am Markt agieren. Zudem können Gemeinden gemeinsam regionale Entwicklungspotenziale effektiver erschließen und für die Zukunft ausbauen.

Ziel einer Kooperation mit Schwerpunkt im Bereich der Siedlungsentwicklung oder -erneuerung sollte in jedem Fall sein, dass für alle Beteiligten ein Nutzen entsteht. Interkommunale Zusammenarbeit trägt zu einer effektiven Aufgabenerfüllung bei und schont Ressourcen. Stärken einzelner Kommunen können herausgearbeitet, miteinander verknüpft und zu einem tragfähigen integrierten Konzept verbunden werden.

Die Zukunftsfähigkeit von Kommunen wird maßgeblich davon abhängen, ob es gelingt, den demographischen Wandel positiv und nachhaltig zu gestalten und die öffentliche Daseinsvorsorge auch in dünn besiedelten Räumen zu sichern. Bund und Länder haben daher 2010 das neue Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ gestartet, um interkommunale Entwicklungskonzepte und Projekte der Daseinsvorsorge besonders unterstützen zu können.



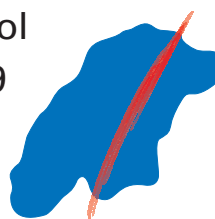
Gewerbebrachen der Firma Winterling wurden zu Gewerbeparcs umgenutzt. Bisher konnten rund 100 neue Arbeitsplätze geschaffen werden (ZNF – Schwarzenbach an der Saale)



Freizeitanlage in der Ortsmitte mit Informationspavillon zur Region und kulturellen Veranstaltungen (ZNF – Marktleuthen)



## Gewerbeflächenpool Wirtschaftsband A9



Im Rahmen einer Festveranstaltung wurde am 7. Juli 2011 im Altenstädter Schloss der „Gewerbeflächenpool Wirtschaftsband A9“ gegründet (Pegnitz)

Ein herausragendes Beispiel ist die interkommunale Kooperation „Zukunft Nördliches Fichtelgebirge“ (ZNF) von Kirchenlamitz, Marktleuthen, Oberkotzau, Röslau, Schönwald, Schwarzenbach a. d. Saale, Sparneck, Weißenstadt und Zell i. Fichtelgebirge. Nach siebenjähriger Zusammenarbeit können sie eine positive Zwischenbilanz ziehen. Zahlreiche interkommunal abgestimmte Projekte sind bereits im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ umgesetzt worden, darüber hinaus wurden weitere gemeindeübergreifende Fachkonzepte beispielsweise zum Klimaschutz und zur Altenhilfe erstellt.

Bundesweiten Modellcharakter hat auch der „Gewerbeflächenpool Wirtschaftsband A9“, eine Allianz von derzeit fünf Kommunen in den Landkreisen Forchheim und Bayreuth. Die gemeinsame Vermarktung ihrer Gewerbeflächen und das damit einhergehende differenziertere Angebot steigert die Attraktivität der Region als Gewerbestandort.

Auch bei der Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien bietet interkommunale Zusammenarbeit den Städten und Gemeinden vielfältige Chancen. Die Potenziale erneuerbarer Energien erstrecken sich über Gemeindegebietsgrenzen hinweg. Sinnvoll sind deshalb eine interkommunale Abstimmung und die Erarbeitung gemeinsamer Energiekonzepte.

### Konversion militärischer Liegenschaften

Die Konversion militärischer Liegenschaften in Bayern ist seit Beginn der 1990er Jahre wiederholt ein wichtiger Aufgabenbereich der Obersten Baubehörde. Alle Fachbereiche der Staatsbauverwaltung – Städtebau und Städtebauförderung, Wohnungswesen, Staatlicher Hochbau und Straßenbau – sind bei der Umnutzung und Inwertsetzung aufgegebenener militärischer Areale direkt oder im Auftrag der nutzenden Fachressorts gefordert. Zahlreiche militärische Liegenschaften konnten in den letzten Jahren mit staatlicher Unterstützung erfolgreich neu geordnet werden.

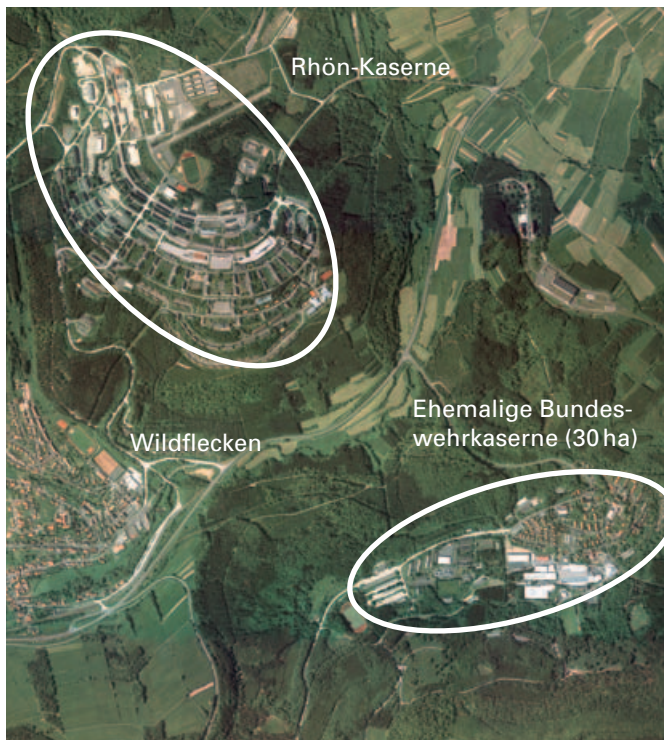
Im Oktober 2011 wurde das neue Stationierungskonzept der Bundeswehr vorgestellt. Die Schließung oder Reduzierung militärischer Standorte führt gerade bei Kommunen im ländlichen Raum über die allgemeinen Veränderungen in der Alters- und Bevölkerungsentwicklung hinaus zu zusätzlichen Herausforderungen. Der Verlust an Bevölkerung, Arbeitsplätzen und Kaufkraft erfordert vielfach eine Neuausrichtung der gesamten Ortsentwicklung.

Die Städtebauförderung verfügt hier über einen reichen Erfahrungsschatz. Seit 2004 werden in Bayern die städtebaulichen Projekte der Militärkonversion im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ gebündelt. Mit den Instrumenten der Städtebauförderung erhalten die betroffenen Kommunen Unterstützung bei der Konversion der freierwerdenden Liegenschaften und der Bewältigung des durch die Standortschließung verursachten Strukturwandels. Denn der Truppenabzug hinterlässt Lücken, nicht nur in räumlicher Hinsicht.

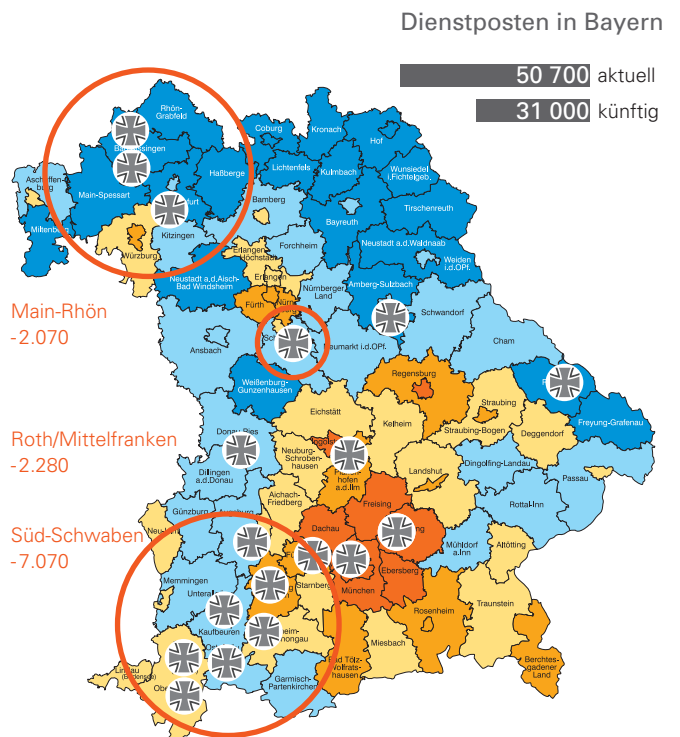


Neue Parkanlagen und Wohngebiete im „Sheridan-Park“, 2009 (Augsburg)

Den Städten und Gemeinden kommt im Rahmen ihrer Planungshoheit eine wichtige Rolle bei der städtebaulichen Konversion freigegebener US- und Bundeswehrliegenschaften zu. Zur Steuerung der Konversion ist der Einsatz der städtebaulichen Rechts- und Planungsinstrumente, vor allem das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches, von wesentlicher Bedeutung. Aber auch die konzeptionelle Vorbereitung der Neuordnung, die Umsetzung und Finanzierung von Baumaßnahmen sowie die Bündelung öffentlicher und privater Förderaktivitäten sind weitere wichtige Bausteine für eine erfolgreiche Militärkonversion. Die Finanzhilfen der Städtebauförderung zielen im Sinne einer Anreizförderung darauf ab, die Voraussetzungen für eine zügige, wirtschaftlich, ökologisch und städtebaulich tragfähige zivile Nachfolgenutzung auf Brachflächen zu schaffen.



1994 erfolgte der Abzug von 8.000 US-Soldaten. Die 1995 in die Rhönkaserne verlagerte Bundeswehr wird nun auf 400 Dienstposten halbiert.



Schwerpunkte der Schließung oder Reduzierung von Bundeswehrstandorten in Bayern nach dem Standortkonzept 2011



## Städtebau und Städtebauförderung

Lebendige Dörfer, Märkte, Klein- und Mittelstädte mit ihrem traditionsreichen baulichen Erbe tragen maßgeblich zum positiven Selbstverständnis und zur Lebensqualität ihrer Bewohner bei. Da sie die Attraktivität des Raums auch für den Arbeitsmarkt erhöhen, sind sie ein wichtiger Standortfaktor und wirken Abwanderungstendenzen entgegen. Daher kommt der Erhaltung und Weiterentwicklung von funktionsfähigen Siedlungsstrukturen auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung große Bedeutung zu. Insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung und der bedarfsgerechten und flächensparenden Neuausweisung für Wohnen und Gewerbe muss Leitbild für zukünftige Entwicklungen sein.

Durch Wiedernutzung bereits erschlossener Grundstücke und durch Lückenschließungen wird die Wirtschaftlichkeit vorhandener technischer Infrastruktur verbessert und hohe Erschließungs- und Folgekosten neuer Baugebiete in städtebaulichen Randlagen vermieden. Im Rahmen eines kontinuierlichen kommunalen Flächenmanagements können frühzeitig bestehende bzw. neu zu entwickelnde Bauflächenpotenziale identifiziert, aktiviert und gesichert werden.

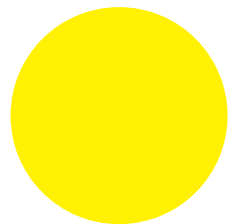
Die Städtebauförderung ist ein unverzichtbares strukturpolitisches Instrument für die Bewältigung der städtebaulichen Folgen des demographischen und wirtschaftlichen Wandels im Freistaat Bayern. Mit Finanzmitteln des Freistaats, des Bundes und der Europäischen Union trägt sie dazu bei, dass Innenstädte und Ortskerne ihre breite Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung behalten bzw. wieder erhalten. Dabei sollen Gebäudeleerstände und Brachflächen möglichst beseitigt werden. Gerade die Städte und Gemeinden im ländlichen Raum stehen angesichts des demographischen Wandels vor großen Herausforderungen.

Aufgrund des Einbruchs von Industriezweigen oder der Verlagerung von Produktionsstätten liegen in vielen Kommunen Gewerbeflächen brach. Es folgen die Abwanderung von Arbeitskräften und Kaufkraftverluste, die wiederum Leerstände in den Ortszentren auslösen. Hinzu kommt ganz aktuell die Bundeswehrreform 2011. Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ reagiert erfolgreich auf Strukturveränderungen vor allem in den Bereichen Demographie, Wirtschaft und Konversion und unterstützt die Kommunen bei den städtebaulichen Auswirkungen und den damit verbundenen zukünftigen Aufgaben.



Städtebauförderung – Neunutzung Porzellanbrache als Gewerbetank und Museum (Mitterteich)

Ort  
schafft  
Mitte  
.de



Die Ortskerne im ländlichen Raum stehen im Mittelpunkt des 2011 gestarteten Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“. Die Modellgemeinden haben sich das Ziel gesetzt, innovative Ideen und Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Defizite zu entwickeln und umzusetzen. Sie liegen in strukturschwachen ländlichen Regionen Bayerns, in denen neue Strategien erforderlich sind, um dem demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel erfolgreich zu begegnen. Erprobt werden auch neue Fördermöglichkeiten wie zum Beispiel die Einrichtung eines eigenverantwortlich von der Kommune verwalteten Entwicklungsfonds, mit dem die Grundstücks- und Immobilienentwicklung im Ortskern stabilisiert werden soll.



Städtebauförderung – Treffpunkt für Menschen aller Generationen, Mehrgenerationenhaus „Dorflinde“ im Ortskern (Langenfeld)

## Infrastruktur

Die Veränderung der Altersstruktur wird sich besonders auf die Nutzung und Auslastung der Infrastruktureinrichtungen auswirken. In vielen Regionen wird es notwendig sein, modellhafte Konzepte zu entwickeln. Ziel der städtebaulichen Anpassungen ist es, bei sozialen Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel in Mehrgenerationenhäusern Mehrfachnutzungen oder Umnutzungen anzustreben. Die bauliche Anpassung und damit der Erhalt bestehender Infrastruktureinrichtungen können wesentliche Impulse für die städtebauliche Entwicklung und Qualität eines Ortes oder eines Quartiers sein. So auch in Langenfeld, einer kleinen Gemeinde im ländlichen Raum. Hier wurde eine Scheune umgenutzt und mit einem Anbau ergänzt. Entstanden ist ein offener Treff für alle Generationen mit Veranstaltungsraum, Bürgerbüro, Tagescafé und Bücherei.

Auch die energetische Rahmenplanung und deren Umsetzung im Ortsteil Binsfeld der Stadt Arnstein sind beispielhaft. Die sogenannte „Das Dorf Service GmbH“ – eine Eigeninitiative der Bürger – verdient ihr Geld durch die Erzeugung von Wärme. Angezogen von diesem innovativen Konzept wollen sich mehr und mehr Neubürger in Binsfeld ansiedeln.



Städtebauförderung – Bürgerprojekt Nahwärmeversorgung (Arnstein – Binsfeld)

## Wohnortnahe Einzelhandelsversorgung

Innenstädte und Ortszentren sind starken Veränderungen ausgesetzt. Neue Einkaufszentren und Handelsketten an den Stadt- und Ortsrändern treten in Konkurrenz zu alteingesessenen Geschäften in den Zentren und städtischen Quartieren. Dabei kommt es häufig zu Geschäftsaufgaben und innerörtlichen Leerständen.

Gerade vor dem Hintergrund der Bevölkerungsabnahme gewinnt das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ immer mehr Gewicht. Eine verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung wird dazu beitragen, die demographischen Veränderungen als Chance für eine bessere Lebensqualität zu nutzen.

Mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ führt die Oberste Baubehörde die erfolgreiche Initiative „Leben findet Innenstadt“ fort, die von 12 Kooperationspartnern aus Wirtschaft und Fachverbänden unterstützt wird. Ziel des Programms ist das kooperative Zusammenwirken von kommunaler Seite, Immobilien- und Grundeigentümern, Gewerbetreibenden, Gastronomen, Kreditinstituten und Bürgern, um in den Zentren innovative Maßnahmen zur Standortstärkung umzusetzen sowie die Funktionsvielfalt und das Investitionsklima zu verbessern.



Städtebauförderung – Neuer Einzelhandelsstandort im Ortszentrum (Thyrnau)



## Öffentlicher Raum

Die Alterung der Gesellschaft bringt vielfältige Anforderungen an unsere Umgebung mit sich. Insbesondere für ältere und weniger mobile Bevölkerungsgruppen ist die Barrierefreiheit in öffentlichen Räumen und Gebäuden zu sichern.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums hat sicherzustellen, dass alle Menschen – unabhängig vom Alter und körperlichen Einschränkungen – öffentliche Gebäude, Straßen, Wege und Plätze selbständig und uneingeschränkt nutzen können. Straßen und Plätze sind Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, sowohl im Dorf wie in der Stadt. Deshalb sollte deren Benutzbarkeit für alle Menschen zur Baukultur jeder Kommune und zum Grundsatz jeder Erneuerung gehören.

Nicht nur für Menschen mit Behinderung ist eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums wichtig. Auch Eltern mit Kinderwagen oder Kleinkindern sowie Senioren profitieren davon.

Städtebauförderung – Wippbank, Quartiersplatz für alle Altersgruppen (Fürstenfeldbruck)



Städtebauförderung – Marktredwitz – Umnutzung des Benker-Areals  
Grenzüberschreitende Gartenschau 2006 (Marktredwitz – Cheb/Eger)



Städtebauförderung – Kostenloser Fahrservice ins Ortszentrum für  
weniger mobile Bürger (Langquaid)

## Mobilität

Mobilität ist ein bestimmender Faktor für die Lebensqualität und die Attraktivität von Ortszentren und städtischen Räumen. Im ländlichen Raum stellt für ältere Mitbürger mangelnde Mobilität ein großes Problem dar. So gestalten sich Arzt- und Behördenbesuche, Einkäufe, Besuche bei Bekannten oder die Teilnahme an Veranstaltungen im Hauptort oft schwierig. Konzepte zur Nahmobilität haben ebenfalls die „Stadt der kurzen Wege“ zum Ziel. Einrichtungen der Grundversorgung sollen für die Bewohner, insbesondere für Kinder, alte Menschen sowie Menschen mit Behinderung, wohnungsnah erreichbar sein.

Ein gutes Beispiel ist der Fahrservice in Markt Langquaid in Niederbayern. Dort wurde die Idee entwickelt, weniger mobilen Personen einen kostenlosen Fahrservice anzubieten, mit dem möglichst vielen von ihnen barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu den verschiedenen innerörtlichen Einrichtungen geschaffen werden können.

Konzepte zur Nahmobilität sollten stets mit dem Angebot von Bussen und Bahnen abgestimmt werden, um damit eine bessere kleinräumige Erreichbarkeit zu ermöglichen. Mithilfe der Bewohner können Schwachstellen der Barrierefreiheit offengelegt werden.



Wohnen ist ein elementares Bedürfnis jedes Menschen. Auch in der Bayerischen Verfassung ist es verankert: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“ (Art. 106 Abs. 1 Bayerische Verfassung).

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist es von Bedeutung, neue Wohnungen zu schaffen oder vorhandene zu modernisieren und an die Anforderungen der Bewohner anzupassen.

Der Freistaat Bayern bietet mit der Wohnraumförderung zielgerichtete staatliche Förderprogramme, die Neubau, Ersatzneubau, Aus- und Umbau sowie Modernisierungen von bezahlbaren Miet- und Genossenschaftswohnungen ermöglichen und einkommensschwächere Haushalte – insbesondere junge Familien – bei der Bildung von Wohneigentum unterstützen.

## Wohnungswesen

### Regional unterschiedliche Herausforderungen

So unterschiedlich die demographische Entwicklung in den Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen verläuft, so verschieden sind die Anforderungen an die Wohnraumförderung.

In den Verdichtungsräumen geht es insbesondere darum, ausreichend bezahlbaren Mietwohnraum mit einer ausgewogenen, sozial stabilen Bewohnerstruktur zu schaffen bzw. zu erhalten. Infolge des hohen Mietniveaus und weiter nach oben gerichteter Preistendenz wird es vor allem für Familien mit Kindern und Senioren immer schwieriger, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. Gleichzeitig muss die Wohnraumförderung dazu beitragen, die Entwicklung von Quartieren mit Abschottungstendenzen zu verhindern und die gesellschaftliche Integration von Menschen mit Migrationshintergrund zu unterstützen.

In den ländlichen Regionen liegt ein wesentlicher Schwerpunkt in der Förderung des Wohneigentums. Erst mithilfe der staatlichen Wohnraumförderung können sich viele junge Familien ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung leisten. Wohneigentum ist im ländlichen Raum ein wichtiger Haltefaktor zum Verbleib qualifizierter Fachkräfte und junger Familien in der Region sowie Anreiz zu einer Rückwanderung.

Vor dem Hintergrund der Konversion ehemalig militärisch, gewerblich oder als Bahnflächen genutzter Areale werden in der bayerischen Wohnraumförderung Projekte vorrangig gefördert, die auf brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen entstehen, insofern die Rahmenbedingungen für einen integrierten Wohnstandort gegeben sind.

Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 wurde den Zielen des „Aktionsplans demographischer Wandel“ Rechnung getragen. So wird die Schaffung von Mietwohn-



Wohnraumförderung – Wohnanlage für betreutes Wohnen im Ortszentrum (Andechs-Erling)



Wohnraumförderung – Einfamilienhaus (Landkreis Landshut)



raum in innerörtlicher Lage verstärkt gefördert, um zur Aufwertung und Belebung der Ortszentren beizutragen. Zudem werden hierdurch den Bewohnern z. B. wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie eine Teilnahme am Gemeinde- und Vereinsleben ermöglicht.

Nach einer vom Forschungsinstitut empirica AG im Auftrag der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erstellten Wohnungsbedarfsprognose steigt die Zahl der bayerischen Haushalte bis 2029 um 6 %, während die Bevölkerung nur noch um 0,3 % zunehmen wird. Das führt zu einem Neubaubedarf bis zum Jahr 2029 von rund 833.000 Wohnungen in Bayern (vgl. nebenstehende Abbildung).

Regional gesehen konzentriert sich der Neubaubedarf auf die Ballungsräume. Der mit Abstand größte Bedarf mit über 240.000 Wohnungen – das sind 29 % des Gesamtbedarfs – wird für die Region München prognostiziert. Während hier ein hoher Bedarf an neuen Geschosswohnungen besteht, dominiert in den ländlichen Regionen der Bedarf an neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

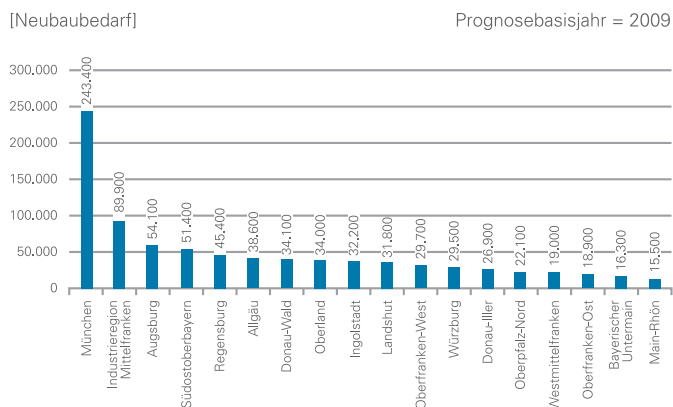
### Barrierefreier Wohnungsbau

Von der Alterung der Gesellschaft werden alle Regionen Bayerns betroffen sein. Als Folge der Alterung verändern sich die Anforderungen an die Wohnungen und das Wohnumfeld. Im Fokus stehen die Barrierefreiheit sowie passende Wohnungsgrößen und -grundrisse für die unterschiedlichen Bewohnergruppen – dies alles bei einer kostengünstigen Miete.

Ein Schwerpunkt der Wohnraumförderung ist der Bau von Wohnanlagen für alle Altersgruppen, darunter auch Wohnungen für Senioren. Unter diesen Wohnanlagen ist ein überdurchschnittlicher Anteil rollstuhlgerecht ausgestattet. Zudem werden sie häufig durch ein spezielles Angebot ergänzt, das eine Betreuung und Hilfe im Alltag gewährleistet, sodass diese Wohnanlagen ein selbständiges Leben im Alter erleichtern. Die Gebäude verfügen in der Regel über Gemeinschaftsräume, in denen neben einem gemeinsamen Mittagstisch auch Gymnastik, Spiele und vieles mehr stattfinden können. Auch die Freiräume und -flächen bieten viel Raum für gemeinsame Aktivitäten.

Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm fördert der Freistaat gezielt den Neubau oder Umbau von Wohnungen, die ein betreutes oder integriertes Wohnen ermöglichen. Das nutzt gleichermaßen Familien mit kleinen Kindern wie auch älter werdenden Menschen mit Bewegungsbeeinträchtigungen.

### Wohnungsneubaubedarf in den bayerischen Regionen in den Jahren 2009 bis 2029



Wohnraumförderung – Gemeinschaftsraum einer Wohnanlage (Hilpoltstein)



Wohnraumförderung – Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Sozialstation in der Ortsmitte (Gilching)  
Barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes, der Erschließung, der Wohnungen und Aufenthaltsräume sowie der Sanitärräume

## Modernisierung des Wohnungsbestands

Das Verbleiben im vertrauten Umfeld entspricht nicht nur dem Wunsch fast aller älteren Menschen, die eigene Wohnung ist auch weit günstiger als das Wohnen im Heim. Da ein Großteil des Wohnungsbestands jedoch nicht altersgerecht ist, werden Modernisierungen immer wichtiger. Der Freistaat Bayern fördert über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm neben energetischen Modernisierungen von Mietwohnungen auch den altersgerechten Umbau. Energieeinsparung und Klimaschutz sind wichtige Faktoren für die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft. Neben dem Beitrag, den die Eigentümer zum Klimaschutz leisten, profitiert der Mieter durch Einsparungen bei den Nebenkosten.

## Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum

Die Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung kann aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm mit einem Zuschuss gefördert werden. So können vor allem der Wohnungszugang und die Sanitärbereiche entsprechend umgestaltet werden. Diese Maßnahmen ermöglichen den Bewohnern, weiter in ihrer Wohnung und vor allem ihrem persönlichen Umfeld zu leben.



Wohnraumförderung – Modernisierung und Aufstockung des Wohnungsbestands mit barrierefreier Erschließung (Ingolstadt)



Wohnraumförderung – Mehrgenerationenwohnen (Eggenfelden)

## Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

Die Gesellschaftsstruktur verändert sich grundlegend und dauerhaft. In den Ballungsgebieten wird das besonders offensichtlich. Der Anteil von Singlehaushalten und von Alleinerziehenden wächst zunehmend. Parallel hierzu fehlen häufig Unterstützungsmöglichkeiten durch die Familie oder eine gewachsene Nachbarschaft. Kinderbetreuung, Altenpflege, Hilfe im Haushalt sind zunehmend Bedürfnisse, die anderweitig erfüllt werden müssen. Gegenseitige Hilfe muss neu organisiert werden.

Die Wohnraumförderung unterstützt deshalb auch innovative Wohnkonzepte. Besondere Wohnformen ermöglichen neue „Groß-Familien“ bzw. neue Nachbarschaften. Die Einbindung von Vereinen und Freiwilligendiensten oder die Kombination mit sozialen Einrichtungen helfen die gesellschaftlichen Veränderungen aufzufangen. Diese Konzepte verfolgen die Chance auf ein selbstbestimmtes und selbständiges Leben aller Menschen – als Berufstätige, im Alter, aber auch für Menschen mit Behinderung. Selbstverständlich werden alle neuen geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen in barrierefreier Bauweise errichtet.

## Experimenteller Wohnungsbau

Die steigende Zahl älterer Menschen und unterschiedliche Wohnbedürfnisse im Alter erfordern mehr als die herkömmlichen Angebote im Wohnungsbau. Je vielfältiger die Nutzungsmöglichkeiten einer Wohnung sind und je besser der Grundrisszuschnitt auch bei körperlichen Einschränkungen geeignet ist, desto eher können Menschen in ihren eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter zurechtkommen und unabhängig bleiben.

Um neuen Konzepten im Wohnungsbau zum Durchbruch zu verhelfen, startete die Oberste Baubehörde im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus unterschiedliche Modellvorhaben im Neubau und in der Bestandssanierung, die vielfältige Möglichkeiten für altersgerechtes Wohnen anbieten: in der Nachbarschaft von Jung und Alt, in der Privatheit der eigenen vier Wände wie in der Gemeinschaft Älterer, in völliger Selbständigkeit wie mit Hilfen zur Alltagsbewältigung.

Beispielsweise wurden im Modellvorhaben „Wohnen in allen Lebensphasen“ zusammen mit bayerischen Wohnungsunternehmen Wohnkonzepte umgesetzt, die barrierefreies Wohnen für Familien und alte Menschen mit innovativen Angeboten nachbarschaftlicher Unterstützung und der Betreuung im Bedarfsfall verknüpfen.



Experimenteller Wohnungsbau für Jung und Alt in der Altstadt (Augsburg)



Experimenteller Wohnungsbau – Modernisierung und Ergänzung (Nürnberg)



## Staatlicher Hochbau

Der Staatliche Hochbau entwickelt die Projekte des Landes sowie des Bundes und setzt sie effektiv um. Museen, Theater und Kirchen, Hochschulen und Universitäten, Kliniken, Polizeiinspektionen, Finanzämter, Kasernen und noch viele andere Bauaufgaben gehören zum facettenreichen Spektrum des Staatlichen Hochbaus.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels oder – allgemeiner – des Wandels der Gesellschaft betreffen diese staatlichen Bauten in vielfältiger Weise direkt oder indirekt. Im Staatlichen Hochbau gewinnt barrierefreies Bauen verstärkt an Bedeutung. Neue Bauaufgaben entstehen durch neue Anforderungen aus dem gesellschaftlichen Wandel und durch die Vorbereitung und – abhängig von der Nachnutzung – auch bei der Umsetzung von Konversionsmaßnahmen.

Ein wichtiges Ziel ist es, das Bewusstsein bei allen Beteiligten für dieses Themenfeld zu stärken und die erreichten Erfolge angemessen darzustellen.

Nicht zuletzt leistet staatliches Bauen einen wichtigen Beitrag zur Baukultur. In der Verantwortung der staatlichen Bauverwaltung liegt es, die mannigfaltigen Anforderungen, die aus dem Wandel resultieren, effizient in bauliche Lösungen umzusetzen.

Gute Vorbilder können Anstoß geben für Maßnahmen im öffentlichen oder privaten Bereich.

Barrierefreier Zugang zur Walhalla durch eine filigrane Rampenkonstruktion (Donaustauf bei Regensburg)





Polizeiinspektion mit Außenaufzug (Neu-Ulm)



Rollstuhlplatz im Hörsaal des Klinikums Rechts der Isar (München)

## Barrierefreiheit – Öffentliche Bauten

Besonders bei der Erfüllung der Anforderungen der Barrierefreiheit kommt dem Staat als Bauherrn eine besondere Rolle zu. Zum Aufgabenbereich des Staatlichen Hochbaus gehören viele öffentliche Gebäude mit hohem Besucherverkehr. Diese Bauten erfordern, dass sie für alle Bevölkerungsgruppen – unabhängig von Alter und möglichen körperlichen Einschränkungen – zugänglich und zweckentsprechend nutzbar sind. Deshalb ist Barrierefreiheit gerade bei diesen Projekten ein wichtiges Element.

Ebenso vielfältig wie die Bauaufgaben sind die Anforderungen der Barrierefreiheit von der äußeren und inneren Erschließung über die Ausstattung bis hin zur Detailgestaltung.

Neue DIN-Normen, wie die DIN 18040-1 (für die barrierefreie Ausgestaltung öffentlicher Gebäude), tragen diesem Umstand bereits Rechnung, indem sie mehr die Anforderungen für die Belange von seh- und hörbehinderten Menschen berücksichtigen und dafür Vorgaben machen.

Auch durch das zum 1. Januar 2012 neu eingeführte Audit „Barrierefreies Bauen“ wird dies künftig verstärkt bei den staatlichen Hochbauprojekten Berücksichtigung finden.



Taktiler Leitsystem im Zentrum Familie und Soziales (Bayreuth)



Finanzamt mit taktiler Hilfe am Treppengeländer (Memmingen)

## Sportstätten

Das Thema „Behindertensport“ ist ein wichtiger Aspekt bei der Integration und Schaffung von Lebensqualität für Menschen mit Behinderungen. Die beachtlichen Erfolge sowie das große Publikums- und Medieninteresse bei den Paralympischen Spielen verdeutlichen den fortschreitenden Umbruch beim Umgang mit dieser Thematik. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer immer älter werdenden Gesellschaft gewinnt das Thema Barrierefreiheit zunehmend auch bei Sportstätten an Bedeutung.

Im Bereich Staatlicher Hochbau sind hier insbesondere die Sportstätten der Universitäten und Schulen betroffen. Die neuen Sportanlagen der Universität Würzburg wurden aufgrund der vorbildhaften barrierefreien Ausstattung sogar mit dem IOC/IAKS Award, einem internationalen Architekturpreis für Sport- und Freizeitbauten, ausgezeichnet.



Neubau der Sportanlagen der Universität Würzburg



Konversion „Leighton Barracks“ für Zwecke der Hochschule (Würzburg)

## Konversion

Bei der Konversion staatlicher Liegenschaften ist der Staatliche Hochbau mit zwei Aufgaben involviert: Einmal durch die baufachliche Betreuung von militärischen Liegenschaften der Bundeswehr und der Gaststreitkräfte – auch nach Aufgabe der militärischen Nutzung – wie beispielsweise bei der Altlastenerkundung. Zum anderen durch die Planung und Durchführung von staatlichen Infrastrukturprojekten, sofern diese auf einer Konversionsfläche umgesetzt werden.

Die Bandbreite der Bauaufgaben ist dabei groß: Als Nachnutzung für solche Liegenschaften wurden bereits verschiedene Behörden, Einrichtungen der Polizei, Justizvollzugsanstalten und Hochschulbauten realisiert. Wo sich die räumliche Nähe und der Platzbedarf gerade anbieten, wurden ehemals militärisch genutzte Flächen neu belebt, so zum Beispiel in Amberg, Ansbach, Erlangen, Neu-Ulm und Aschaffenburg.

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte werden in Würzburg am Stadtrand auf dem Areal der „Leighton Barracks“ Teile der Fläche und der vorhandenen Bauten auch für Zwecke der benachbarten Hochschule genutzt. Gemeinsam mit der Stadt Würzburg hat die Staatsbauverwaltung einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt, in dem auch die Belange der weiteren Hochschulentwicklung enthalten sind. Das Ergebnis wird in einen städtebaulichen Rahmenplan zur Fortentwicklung des neuen Stadtgebiets umgesetzt.

## Neue Bauaufgaben

Neben dem barrierefreien Bauen und Konversionsmaßnahmen entwickeln sich für den Staatlichen Hochbau aufgrund des demographischen Wandels neue Bauaufgaben – beispielsweise durch Änderungen der familiären Strukturen, durch die Anpassung des Bedarfs an die Anforderungen älterer Menschen und durch die Fortschritte in Forschung und Medizin.

## Medizinische Bauten

Neue medizinische Forschungsfelder sowie Fortschritte in der medizinischen Versorgung führen zu baulichen Aufgaben, insbesondere im Bereich der Universitätsklinik. Beispielsweise sind Einrichtungen für die Patientenversorgung sowie für die Bereiche Lehre und Forschung für medizinische Disziplinen wie Geriatrie (Alters- oder Altenmedizin bzw. -heilkunde), Demenzforschung oder Palliativmedizin (Behandlung von Patienten mit einer nicht heilbaren und weit fortgeschrittenen Erkrankung mit dem Hauptziel der Aufrechterhaltung der Lebensqualität) zu schaffen.



CSD – Centrum für Schlaganfall und Demenzforschung (München)



Interdisziplinäres Zentrum für Palliativmedizin (München)



Kinderkrippe Kunterbunt der Universität Regensburg



Ganztagesschule Matthias-Grünwald-Gymnasium (Würzburg)

## Schulen und Kindertagesstätten

Veränderungen in den gesellschaftlichen und familiären Strukturen führen zu einem höheren Anteil studierender oder berufstätiger Elternteile sowie Alleinerziehender. Dies geht einher mit dem Anspruch, auch mit Kind frühzeitig wieder in den Beruf zurückkehren zu können oder das Studium nicht lange unterbrechen zu müssen. Von berufstätigen Elternteilen wird gleichzeitig oftmals vom Arbeitgeber (beispielsweise im Krankenhaussektor) eine flexible Einteilung der Arbeitszeiten erwartet. Insgesamt erhöht sich dadurch der Bedarf an Einrichtungen für die Kinderbetreuung.

Im staatlichen Bauen gilt es derzeit, einen zusätzlichen Bedarf vor allem im Bereich der Hochschulen sowohl für die Studierenden als auch die Bediensteten zu erfüllen. Zahlreiche Kinderkrippen und Kindergärten wurden hier in den letzten Jahren neu geplant und errichtet.

Einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung der Familien und Berufstätigen mit Kindern leisten dabei auch die Schulen mit Mittagsbetreuung und Ganztagschulen. Auch staatliche Schulen wurden dafür ausgebaut oder erweitert.



## Straßenbau

Verkehrsinfrastruktur und Verkehrsmittelangebote sind für die Funktionsfähigkeit von Gesellschaft und Wirtschaft von grundlegender Bedeutung. Verkehr ist die Umsetzung von Mobilität und gewährleistet eine Teilhabe an sozialen und wirtschaftlichen Austauschprozessen. Ein gut ausgebautes, funktionsfähiges Straßennetz – Autobahnen und Bundesstraßen, Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen gleichermaßen – ist dabei für ein modernes Industrieland im Herzen Europas von elementarer Bedeutung. Es ist die Grundlage einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung eines Landes, es stärkt dieses in Zeiten weltweiter wirtschaftlicher Schwierigkeiten ebenso wie bei Abfederung großer struktureller Veränderungen im Rahmen von Betriebsschließungen oder Standortverlagerungen. Dies gilt nicht zuletzt in Zeiten verstärkten demographischen Wandels.

Ziel der Verkehrspolitik muss vor diesem Hintergrund sein, Arbeits-, Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen für

möglichst viele Bevölkerungsgruppen zu verbinden. Die Ziele der Raum- und Verkehrsnetzplanung sollten möglichst mit den geringsten Kosten und geringsten Beeinträchtigungen für die Allgemeinheit erreicht werden.

Verkehrspolitik muss dazu auch auf eine verkehrssparende Wirtschafts- und Siedlungspolitik ausgerichtet sein. Diese muss eine Verknüpfung der Verkehrsträger verbunden mit Anreizen zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsträger sowie eine stadtverträgliche Verkehrsgestaltung unter Einschluss der Entwicklung umweltfreundlicher und verkehrssicherer Fuß- und Radwegenetze gewährleisten.

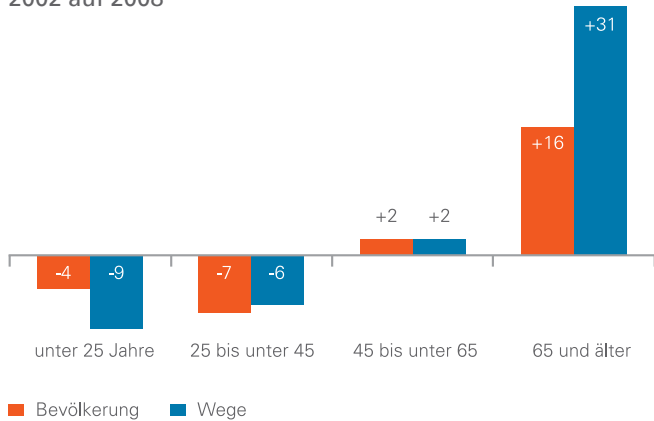
Gerade in Zeiten des demographischen Wandels bedarf das Straßennetz Bayerns, mit Blick auf die standortpolitischen Herausforderungen in der gesamten Bandbreite regionaler bis europäischer Anforderungen, der Erhaltung seiner hohen Leistungsfähigkeit und in Teilen des weiteren gezielten Ausbaus.



Staatsstraße 2253 südlich von Bad Windsheim



Veränderung von Bevölkerung und Mobilität  
2002 auf 2008



### Barrierefreiheit

Mit zunehmender Lebenserwartung der Bevölkerung verändern sich auch die Anforderungen an die Barrierefreiheit der Verkehrswege. Um diese Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmer in geeigneter Weise zu berücksichtigen, wurde im Jahr 2011 das Audit „Barrierefreies Bauen“ als Planungsinstrument im Straßenbau eingeführt.

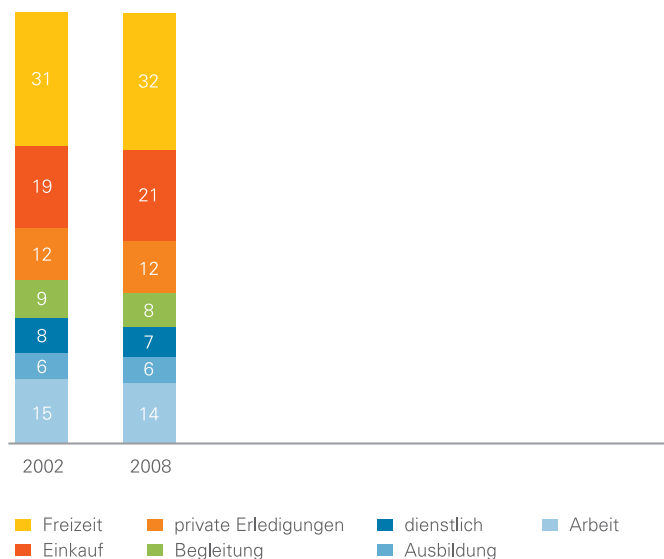
### Zunehmende Mobilität

Ein Mensch legt in Deutschland heute pro Tag durchschnittlich 3,4 Wege mit einer Gesamtstrecke von 39 km zurück. Damit beträgt die mittlere Wegelänge mit knapp 12 km rund 300m mehr als noch 2002, bei gleichzeitiger Zunahme der durchschnittlich zurückgelegten Wegezahl (+0,1). Die daraus ablesbare Mobilität unterscheidet sich stark in den einzelnen Altersgruppen, wobei die Mobilität der Älteren am deutlichsten zugenommen hat. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen hat sich gegenüber 2002 um 16 % erhöht, der Anteil der von dieser Altersgruppe zurückgelegten Wege um 31 %.

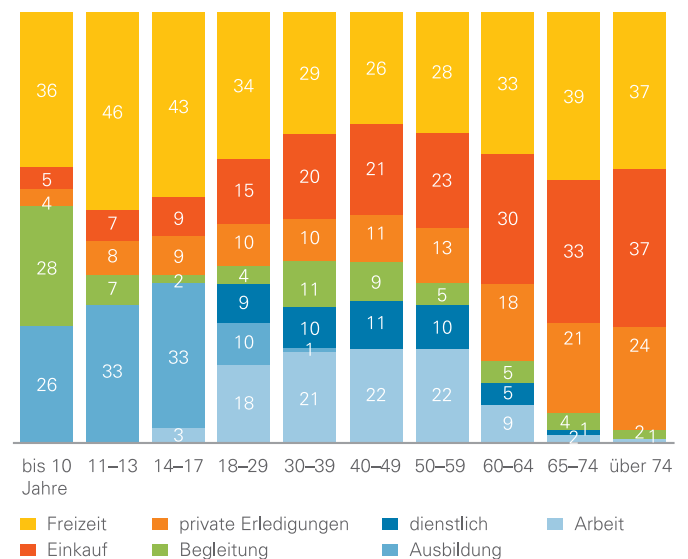
### Lebensbedingungen und Verkehrszwecke

Mit den aktuellen gesellschaftlichen Veränderungen geht eine gegenüber früheren Jahren veränderte Verkehrsmittelnutzung einher. Insbesondere ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger fühlen sich heute mobiler und sind dies auch. Der Wunsch, auch im Alter aktiv zu leben und durch die medizinischen Möglichkeiten körperliche Beeinträchtigungen in vielen Bereichen zu kompensieren, führt zu anderen Anforderungen an ein verkehrliches Umfeld, als dies bei einem vorrangig vom Berufsverkehr geprägten Umfeld der Fall wäre.

Verkehrszwecke 2002 und 2008



Verkehrszwecke nach Alter, 2008

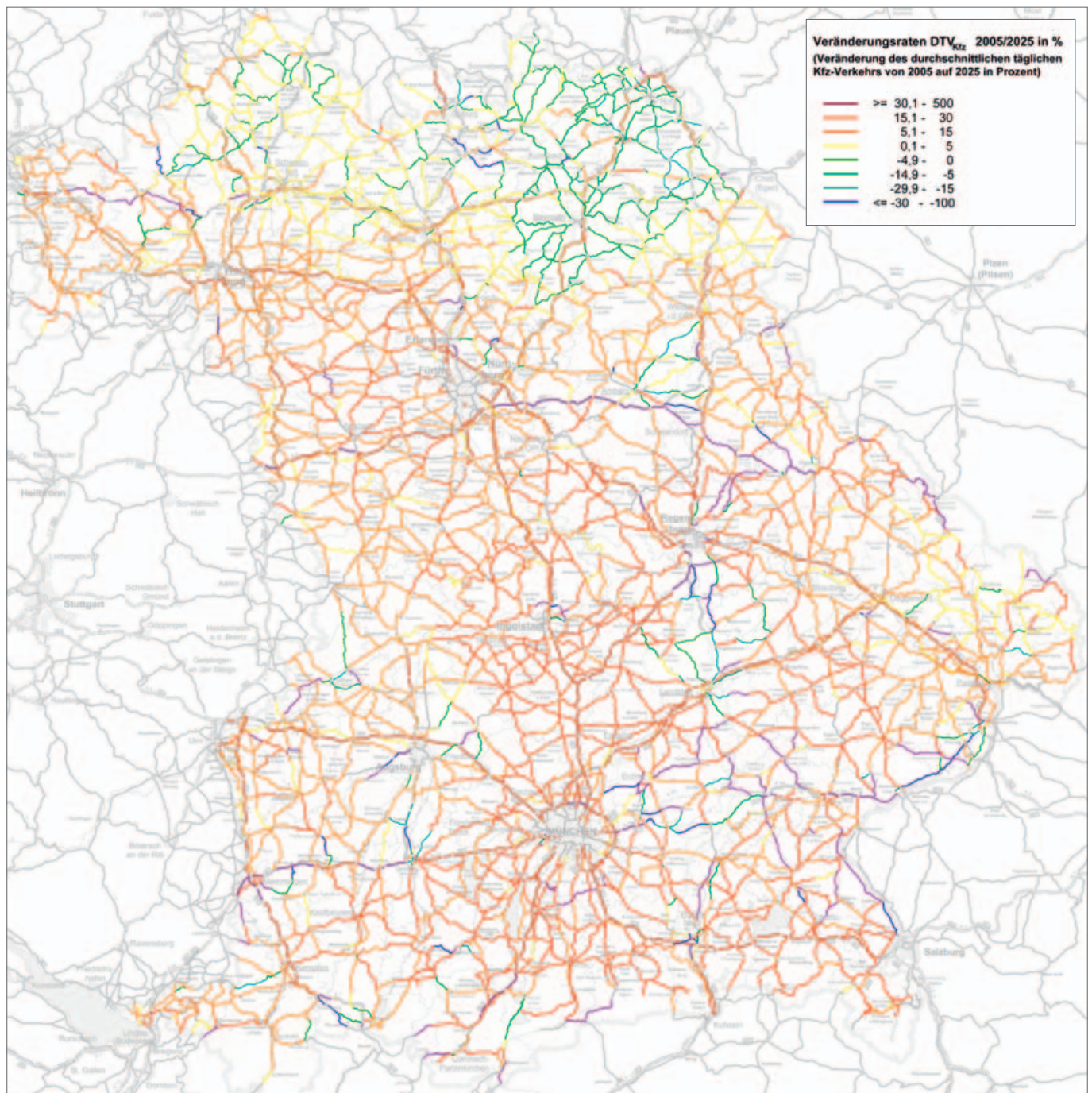


Quelle: Mobilität in Deutschland – MID 2008

## Verkehrliche Entwicklung

Aktuelle wirtschaftliche und soziale Veränderungen verlangen für ein zukunftsorientiertes Vorgehen auf der Grundlage fachlicher Erkenntnisse die Erstellung tragfähiger Verkehrsprognosen. Die Bayerische Straßenbauverwaltung hat 2010 eine verkehrliche Prognose für das Straßennetz erarbeiten lassen, die – soweit möglich – alle heute erkennbaren wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen in die Betrachtung einbezieht.

Es zeigt sich hinsichtlich der Belastung des Straßennetzes, dass sich die in den Untersuchungen der Bevölkerungszahlen prognostizierten Entwicklungen auch in der Belastung des Straßennetzes widerspiegeln. Um nachteiligen Entwicklungen in einzelnen Landesteilen entgegenzuwirken, wurden Projekte in diesen Gebieten auch bei der letzten Fortschreibung des Ausbauplans für die Staatsstraßen durch den Ansatz eines Demographiefaktors besonders gewichtet.



Verkehrsprognose Bayern 2025 – Die verkehrliche Entwicklung spiegelt die Bevölkerungsentwicklung wider.

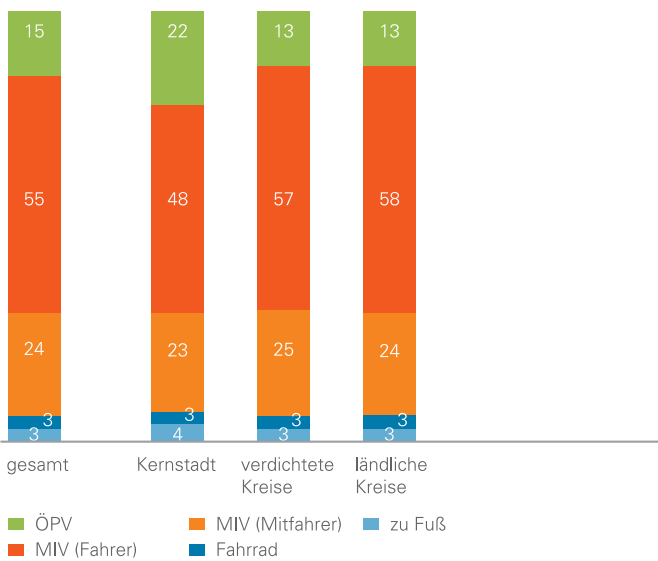
### Verkehrsmittelnutzung

Wie die Untersuchung Mobilität in Deutschland zeigt, hat sich der Modal Split, also das Verhältnis des mit öffentlichen bzw. mit motorisierten Individualverkehrsmitteln durchgeführten Fahrten, im Zeitraum von 2002 bis 2008 zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fahrrads verändert. Unabhängig davon kann festgehalten werden, dass sich die Nutzung der Verkehrsmittel deutlich zwischen Kernstadt, verdichteten und ländlichen Kreisen unterscheidet. Mittel- bis langfristig muss für die verschiedenen Verkehrszwecke eine hohe Intermodalität, also eine umfassende, gemeinsame Nutzung aller Verkehrsträger, erreicht werden.



Geh- und Radweg an der Staatsstraße 2009 zwischen Altusried und Kimratshofen

### Verkehrsleistung im Modal Split

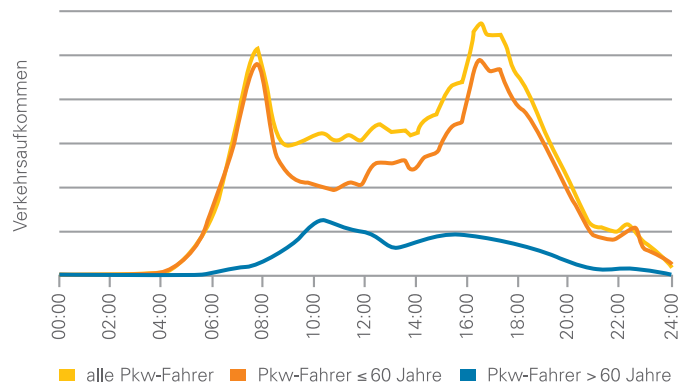
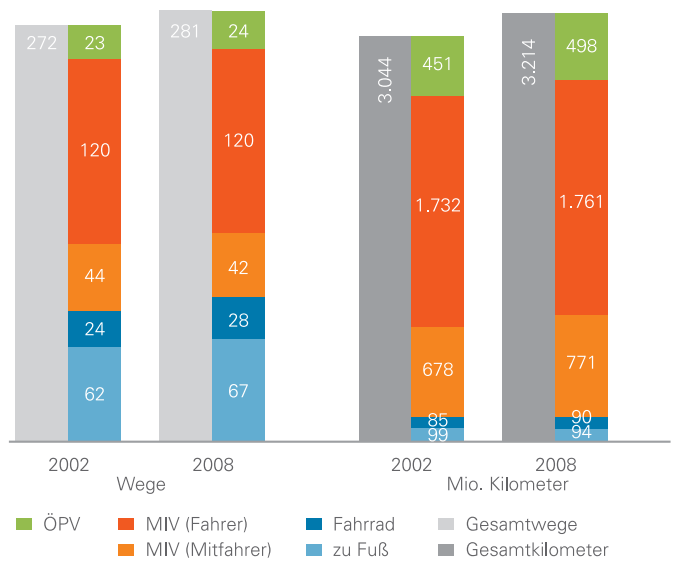


Quelle: Mobilität in Deutschland – MID 2008

### Zeitliche Struktur der Nachfrage

Zwischen der Alterszusammensetzung der Verkehrsteilnehmer und der zeitlichen Nachfragestruktur über den Tag ergeben sich klar beschreibbare Zusammenhänge. Die Verteilung des Verkehrs der Pkw-Fahrer über 60 Jahre ist nicht mehr vom Berufsverkehr bestimmt und zeigt dadurch nicht die Spitzen von entsprechenden Gruppen jüngerer Alters.

### Verkehrsaufkommen (Wege) und Verkehrsleistung (in Mio. km) pro Tag, 2002 und 2008



Quelle: Eigene Darstellung nach den Hinweisen zu verkehrlichen Konsequenzen des demographischen Wandels FGVS 2006



## Verwaltung

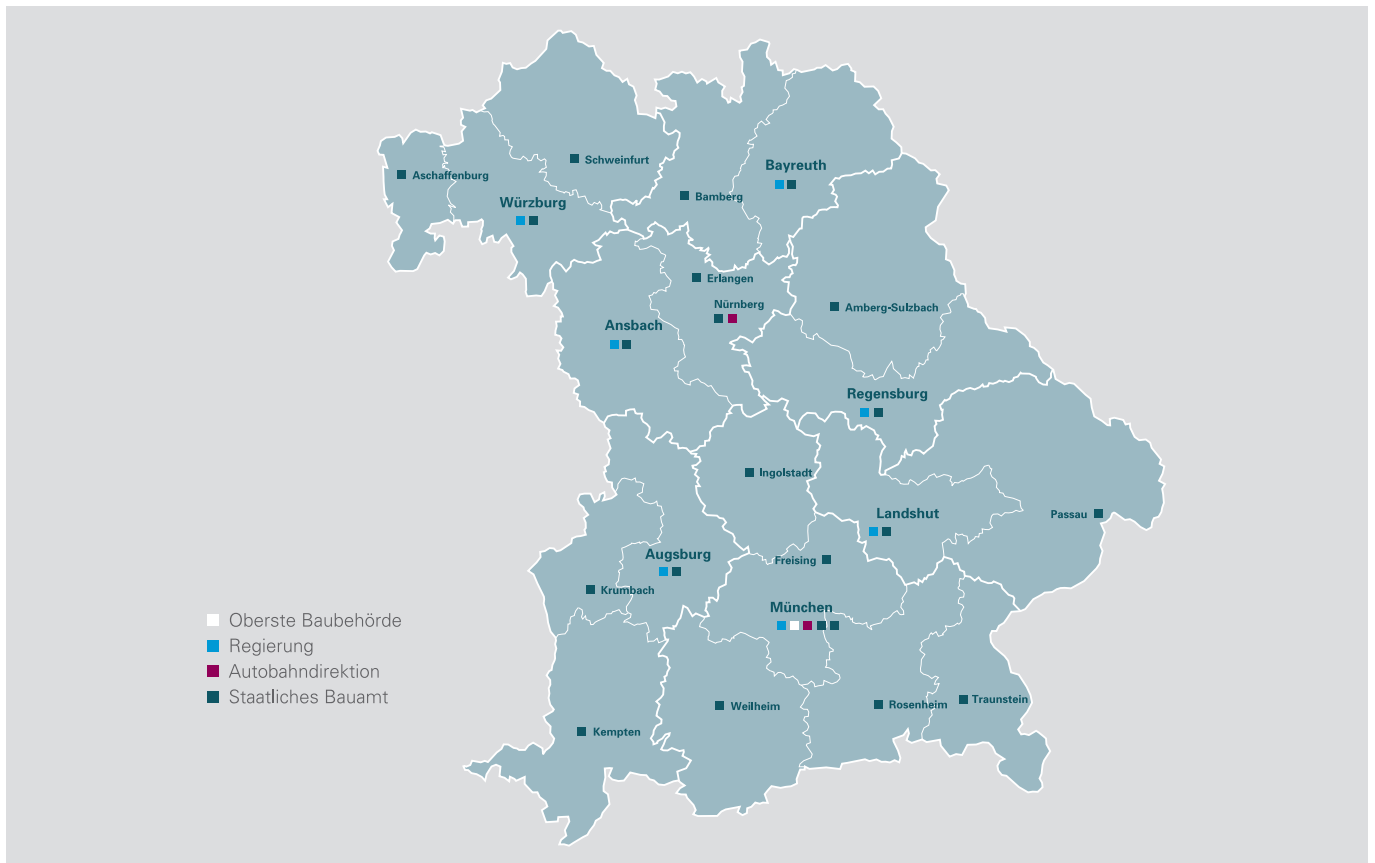
Die demographischen Veränderungen werden in der Bayerischen Staatsbauverwaltung spürbar sein und deren Konzepte zur Personalentwicklung wie auch deren Organisation prägen. Vor allem im Bereich der qualifizierten Fachkräfte ist ein massiver Arbeitskräftemangel absehbar. Die Aufgaben ändern sich voraussichtlich zwar nicht grundsätzlich, dennoch werden durch den Wandel in der Gesellschaft inhaltliche Anpassungen erforderlich sein und die Schwerpunkte sich verschieben.

Die Frage, die vor diesem Hintergrund beantwortet werden muss, lautet: Wie können mit knapper werdenden Personalressourcen die vielfältigen und immer komplexeren Aufgaben der Bauverwaltung auch in Zukunft bewältigt werden, ohne Qualitätseinbußen hinnehmen zu müssen? Nach zwei Verwaltungsreformen seit 1993 und dem damit verbundenen Stellenabbau existieren bereits Überlegungen und Strategien zu diesem Thema.

### Ämterverteilung

Die Verteilung der 22 Staatlichen Bauämter, wie sie in der Reform „Verwaltung 21“ konzipiert wurde, ist räumlich optimal auf die Aufgabenerfüllung der Staatsbauverwaltung abgestimmt. Die Ämter sind flächendeckend in Bayern angesiedelt und leisten damit einen Beitrag zur Stärkung der Regionen mit Bevölkerungsrückgang. Die 97 Straßenmeistereien mit durchschnittlich 26 Mitarbeitern sind gleichmäßig über das Land verteilt – wie auch die von ihnen betreuten Straßen.

Das Ziel, das Aufgabengefälle von Ballungsräumen und ländlichem Raum durch Aufgabenumverteilung auszugleichen, erhält vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine immer größere Bedeutung. Die Arbeit wird zu den Menschen gebracht, um eine möglichst gleichmäßige Auslastung aller Mitarbeiter zu erreichen und gleichzeitig den ländlichen Raum zu stärken.



Standorte der Bauämter, Regierungen und Autobahndirektionen in Bayern

## Projekt Bauamt 2020

Vor dem Hintergrund des Stellenabbaus wird beleuchtet, wie die Bauämter und die Bauverwaltung insgesamt zum Ende dieses Jahrzehnts organisiert sein sollten und wie die Arbeitsabläufe optimiert werden können, damit die Bayerische Bauverwaltung imstande ist, ihre Aufgaben auch in der Zukunft bestmöglich zu erledigen. Zur Erarbeitung von Lösungsansätzen zu diesen grundsätzlichen Fragen wurde 2011 das Projekt „Bauamt 2020“ gestartet.

Der schmale Wiedereinstellungskorridor gepaart mit einer verlängerten Lebensarbeitszeit führen zu einer deutlichen Alterung des Personalkörpers der Staatsbauverwaltung. Diese erfordert Maßnahmen eines demographie-sensiblen Personalmanagements: Arbeitsbedingungen und Arbeitsaufgaben, Führungskultur, Arbeitsklima und die Förderung der individuellen Kompetenzen sind so zu gestalten, dass Beschäftigte ihre Arbeitsfähigkeit bis zum Ausscheiden aus dem aktiven Arbeitsleben erhalten können.

## Arbeitsorganisation

Die Möglichkeiten, seine Arbeitsbedingungen an die individuellen Lebensumstände anzupassen, sind in der Bauverwaltung vielfältig. Sie reichen von einer flexiblen Gleitzeitregelung über Teilzeitmodelle zur Kinderbetreuung oder zur Pflege von Angehörigen und verschiedenen Altersteilzeitregelungen bis hin zu Wohnraumarbeitsmöglichkeiten. So wird den Mitarbeitern in allen Lebensphasen die Chance gegeben, erwerbstätig zu bleiben. Dies bietet nicht nur den Mitarbeitern Vorteile, sondern erhält auch der Bauverwaltung wertvolle Personalressourcen und trägt wesentlich zur Attraktivität der Bauverwaltung als Arbeitgeber bei.

## Arbeitsschutz- und Gesundheitsmanagement

Gesunde, motivierte und leistungsfähige Mitarbeiter sind ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Arbeitswelt. Ein Arbeits- und Gesundheitsschutzmanagementsystem ist daher fester Bestandteil in der Bayerischen Staatsbauverwaltung.

Eine altersgerechte betriebliche Gesundheitsförderung, beispielsweise im Straßenbetriebsdienst mit seinem körperlich hoch belasteten Personal, wird zukünftig neben dem praktizierten Arbeitsschutz zu einem wichtigen Faktor und damit zu einem wesentlichen Baustein, um die Arbeitsmotivation der älter werdenden Belegschaft zu bewahren.



In der Ausbildung des Nachwuchses werden erfahrene Kolleginnen und Kollegen als Referenten eingebunden, um den Wissenstransfer zu fördern.

## Mitarbeiterförderung

Aus der verlängerten Lebensarbeitszeit ergeben sich Handlungsfelder, besonders in der gezielten Schulung und Förderung. Dabei wird angestrebt, durch Entwicklungsperspektiven über die gesamte Lebensarbeitsphase die Motivation und Kompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bis zuletzt zu erhalten.

Die Bauverwaltung setzt sich die Weiterqualifizierung in allen Ebenen zum Ziel. So wurde beispielsweise eine Förderung für die Weiterqualifizierung von Bauzeichnern zu Bautechnikern neu konzipiert.

## Stellenabbau und Altersstruktur

Von 1993 bis 2010 wurden in der Staatsbauverwaltung insgesamt 2.540 Stellen abgebaut, das sind 18 % des Personals. Nach Beschluss des Bayerischen Ministerrats sind bis 2019 insgesamt weitere 840 Stellen abzubauen. Dies entspricht nochmals weiteren 8 % des heutigen Personalbestands.

Bis 2020 werden etwa 1.700 erfahrene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Bauverwaltung aus Altersgründen verlassen. Da nur ein Teil davon durch Neueinstellungen ersetzt werden kann, wird sich die Altersstruktur der Staatsbauverwaltung in den nächsten Jahren deutlich verändern. Im Jahr 2020 wird über die Hälfte der Belegschaft älter als 50 Jahre sein.

## Bildnachweis

Titelseite:	Großes Bild: Brückner&Brückner Architekten Bild links: Gemeinde Langenfeld, Foto Freudenberger; Bild rechts: Markt Langquaid
Seite 4:	Bilder von oben (Ausschnitte): Stadt Tirschenreuth; GEWOG Bayreuth; Wolf-Dietrich Weissbach, Würzburg
Seite 5:	Bild oben: Barrierefreie Neugestaltung der Oberen Sandstraße, Stadt Bamberg Bild mittig: Ausgezeichnet im Wettbewerb „Zukunft planen – Zukunft gestalten“, Gemeinde Ascha Bild unten: Gemeinde Langenfeld, Foto Freudenberger
Seite 8:	Bild oben: Stadt Arnstein; Bild mittig: Stadtteilbüro Sankt Mang, Kempten Bild unten: Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg
Seite 9:	Bild oben: Stadt Arnstein
Seite 10:	Bild oben: Studio Stefan Röder, Rösau; Bild mittig oben: Marion Schlichtiger, Marktredwitz; Bild mittig unten: Ralf Münch, Nordbayerischer Kurier; Logo unten: Wirtschaftsband A9
Seite 11:	Bild oben: Hajo Dietz Luftbild, Nürnberg; Bild links unten: Bay. Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Kartengrundlage rechts unten: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
Seite 12:	Bild oben (Ausschnitt): Stadt Tirschenreuth; Bilder unten: Stadt Mitterteich
Seite 13:	Bild oben: Gemeinde Langenfeld; Bilder unten: Stadt Arnstein
Seite 14:	Bild oben: Klaus Leidorf; Bild unten mittig: Planungsbüro Skorka; Bild unten: Büro Rockinger und Schneider
Seite 15:	Bild oben: Grenzüberschreitende Gartenschau 2006 Marktredwitz-Cheb/Eger, Norbert Grüner, Tirschenreuth Bild unten: Markt Langquaid
Seite 16:	Bild oben (Ausschnitt): GEWOG Bayreuth
Seite 17:	Grafik oben: Bayerische Landesbodenkreditanstalt/empirica AG Bild unten: Architekturbüro Ebe + Ebe, München
Seite 18:	Bilder oben: Architekten Schinharl/Höss/Amberg, München
Seite 19:	Bild oben: Architekt Huber, Pfarrkirchen; Bild unten: Grabow Hofmann Architektenpartnerschaft, Nürnberg
Seite 20:	Bild oben (Ausschnitt): Wolf-Dietrich Weissbach, Würzburg
Seite 21:	Bild links oben: Duckek, Ulm; Bild rechts oben: Sebastian Arlt, München
Seite 22:	Bilder oben: Johannes Marburg, Berlin; Bild mittig unten: Planungsteam Hubland; Bild unten: Gerhard Hagen
Seite 23:	Bild oben: Nickl & Partner, München; Bild mittig oben: Steffen Hartmann, Walter Koch, München Bild unten: Wolf-Dietrich Weissbach, Würzburg

Alle übrigen Fotos und Grafiken soweit keine Copyright-Angaben in der Bildunterschrift: Staatsbauverwaltung

## Impressum

### Herausgeber

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München

Stand März 2012

### Konzeption

Stephan Lintner, Ralph Imhof

### Redaktionsteam

Christine Mantel, Dr. Willibald Lausberger, Ingo Schötz,  
Johannes Ziegler, Barbara Schneider

### Grafikdesign

Löhr & Partner GmbH, München

### Druck

Holzmann Druck GmbH & Co. KG, Bad Wörishofen



**Hinweis**

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern im Zeitraum von 5 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 wissen?**

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail unter [direkt@bayern.de](mailto: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.

[www.bayern.de](http://www.bayern.de)



