

# Städtebauförderung in Bayern

## Kleinere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum in Bayern

Hinweise zur Programmdurchführung







Die ländlichen Räume sind die Seele Bayerns. In einem Flächenland wie dem Freistaat spielen die kleineren Städte, Märkte und Gemeinden eine tragende Rolle. Gerade in den ländlichen, dünn besiedelten Gebieten sind sie als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren unverzichtbar. Sie erfüllen mit ihrem Infrastrukturangebot elementare Versorgungsfunktionen für ihr Umland: Damit stellen sie Ankerpunkte für die Sicherung der Daseinsvorsorge dar. Viele kleine Städte, Märkte und Gemeinden setzen Abwanderungstendenzen erfolgreich etwas entgegen: Diese Standortqualitäten wollen wir gemeinsam aufrecht erhalten und langfristig sichern.

Durch den demografischen und wirtschaftlichen Wandel fällt es vielen kleineren Städten und Gemeinden jedoch zunehmend schwer, dauerhaft tragfähige Daseinsvorsorgeeinrichtungen bereit zu stellen. Gemeinsam lassen sich zahlreiche kommunale Aufgaben besser lösen: Angebote zu schaffen für ältere Menschen ebenso wie zur Kinderbetreuung oder Jugendarbeit, von kulturellen Einrichtungen bis hin zur Energieversorgung. Durch Kooperationen und die gemeinsame Festlegung von Entwicklungszielen können die Gemeinden Kräfte und Ressourcen bündeln.

2010 wurde das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ gestartet. Seitdem beweisen immer mehr erfolgreiche Kooperationen, dass es sich lohnt, über die Gemeindegrenzen hinaus zu denken. Die vorliegende Arbeitshilfe zeigt, dass wir viel bewegen können, wenn wir es gemeinsam anpacken!

München, im August 2018

Ilse Aigner  
Bayerische Staatsministerin für  
Wohnen, Bau und Verkehr  
Stellvertretende Ministerpräsidentin  
Mitglied des Bayerischen Landtags

Josef Zellmeier  
Staatssekretär im  
Bayerischen Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr  
Mitglied des Bayerischen Landtags

### Das Wichtigste in Kürze:

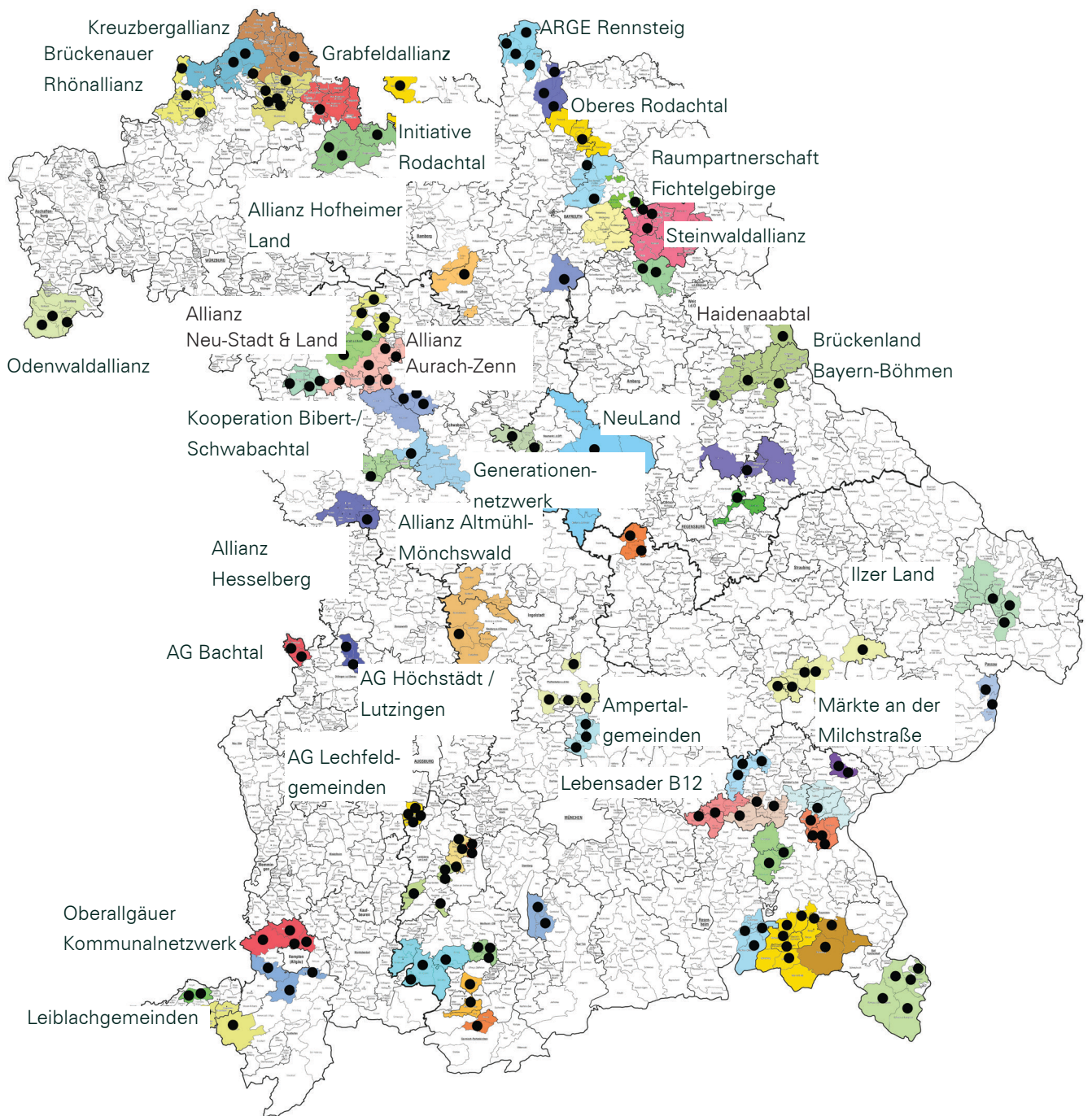
Das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ richtet sich an Städte und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder vom demografischen Wandel betroffenen Räumen. Ziel ist die Sicherung und Stärkung der kommunalen Infrastruktur als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Um die Stadt- und Ortskerne als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Versorgungszentren zu sichern und zu stärken, setzt das Programm auf interkommunale Zusammenarbeit. So können die begrenzten Kräfte der kleineren Kommunen effizient gebündelt werden. Vorrangig für die Programmaufnahme ist daher die Bereitschaft von Städten, Märkten und Gemeinden im ländlichen Raum, mit ihren Nachbarn gemeinsam nach Lösungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu suchen.

Im Mittelpunkt stehen Investitionen zur Behebung städtebaulicher Missstände und damit die Umsetzung baulicher Projekte, um die zentralen Ortskerne funktionsfähig und sowohl für junge Familien als auch für ältere Menschen attraktiv zu halten.

Wenn sich die Kooperationspartner als Leitgedanken auf die Innenentwicklung verständigen, können sie die Konkurrenz um neue Wohn- und Gewerbegebiete reduzieren. So lassen sich beispielsweise durch abgestimmtes Auftreten der Städten und Gemeinden Flächenreserven und innerörtliche Leerstände neuen Nutzungen zuführen. Dabei kann es darum gehen, das Wohnangebot in den Ortskernen auf die heutige Nachfrage anzupassen, oder auch darum, den örtlichen Einzelhandel zu stärken.

Überörtliche Zusammenarbeit steigert damit die Handlungsfähigkeit jeder einzelnen Gemeinde. Gleichzeitig bleibt ihre Eigenständigkeit und Identität erhalten.





## Inhalt

1.	Einführung	6
1.1.	Rahmenbedingungen	6
1.2.	Überörtliche Zusammenarbeit	6
1.3.	Auswahl der Programmkommunen und Kooperationen	7
2.	Handlungsfelder	8
2.1.	Gemeindliche Aufgabe Daseinsvorsorge	8
2.2.	Lebenswerte Stadt- und Ortskerne	8
2.3.	Aktivierung, Beteiligung und überörtliche Kommunikation	8
3.	Überörtliche Planungskonzepte und Strategien	8
3.1.	Integrierte überörtliche Entwicklungskonzepte	8
3.2.	Bürgerbeteiligung	11
3.3.	Fördergebiete	12
4.	Ziele und Maßnahmen	13
4.1.	Sicherung der Daseinsvorsorge	13
4.2.	Innenentwicklung	31
4.3.	Anpassung und Sanierung städtebaulicher Infrastruktur	36
4.4.	Beseitigung städtebaulicher Missstände	41
5.	Strukturen und Instrumente	48
5.1.	Formen der Zusammenarbeit	48
5.2.	Kooperationsmanagement	49
5.3.	Abstimmung und Zusammenarbeit mit anderen Fördermittelgebern	50
6.	Finanzierung und Förderung	51
6.1.	Andere Fördermittelgeber	51
6.2.	Bündelung öffentlicher und privater Mittel	53
6.3.	Programmaufnahme und -abwicklung	55
	Projekte, Planer, Fotografen	56
	Abkürzungen, Quellen	58
	Ansprechpartner	59
	Impressum	59

# 1. Einführung

2010 wurde das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ als ein Baustein der „Initiative Ländliche Infrastruktur“ des Bundes gestartet.

In ländlichen, dünn besiedelten Gebieten sind vor allem kleinere Städte und Gemeinden als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren unverzichtbar. Sie erfüllen mit ihrem Infrastrukturangebot elementare zentralörtliche Versorgungsfunktionen für ihr Umland und stellen so Ankerpunkte für die Sicherung der Daseinsvorsorge dar. Sie können als Standortfaktoren die Attraktivität des Raums für den Arbeitsmarkt verbessern und der Abwanderung entgegen wirken. Diese Standortqualitäten gilt es aufrecht zu erhalten und langfristig zu sichern.

Durch den demografischen und wirtschaftlichen Wandel fällt es vielen kleineren Städten und Gemeinden jedoch zunehmend schwer, dauerhaft tragfähige Daseinsvorsorgeeinrichtungen bereit zu stellen und damit ihre zentralörtliche Versorgungsfunktionen zu erfüllen. Hier können die Kommunen durch Kooperationen und die gemeinsame Festlegung von Entwicklungszielen Kräfte und Ressourcen bündeln.

## 1.1. Rahmenbedingungen

Auch wenn der Freistaat als Ganzes in den nächsten 20 Jahren nicht schrumpfen wird, zeigt sich bei genauerer Betrachtung ein sehr differenziertes Bild. Auf Kreisebene reicht die Spanne von 17,2 % Einwohnerzuwachs zwischen 2015 und 2035 im Landkreis Dachau bis hin zu 15,2 % Bevölkerungsrückgang im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. Dabei liegen oft Gemeinden mit starken Bevölkerungsabnahmen in

unmittelbarer Nachbarschaft zu Gemeinden mit anhaltenden Zunahmen. Gleichzeitig ist heute schon zu beachten, wie sich die Altersstruktur deutlich verändern wird. Im Jahr 2035 werden die über 60-Jährigen die zahlenmäßig größten Jahrgänge in Bayern stellen.

Dadurch sind die Städte und Gemeinden in Bayern mit ganz unterschiedlichen Problemlagen konfrontiert: In wachsenden Räumen müssen sie ihre zugewanderten Neubürger in ihre lokalen Gesellschaften integrieren, in schrumpfenden Räumen die regionale Daseinsvorsorge für ihre verbliebenen Einwohner sichern.

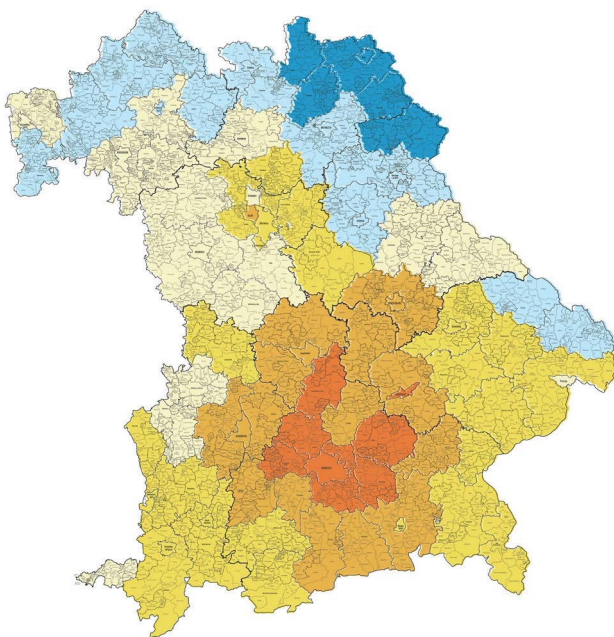
## 1.2. Überörtliche Zusammenarbeit

Mit der Einwohnerentwicklung verändern sich die Nachfragestrukturen an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, was einige Kommunen finanziell und personell vor alleine kaum zu bewältigende Herausforderungen stellt.

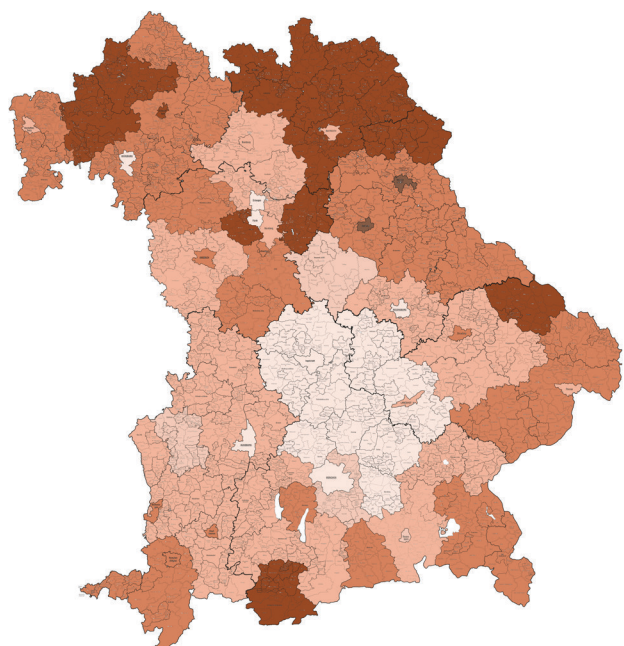
Gerade in Gemeinden, die besonders stark vom demografischen Wandel betroffen sind, gewinnt die interkommunale Kooperation an Bedeutung. Gemeinsam lassen sich viele Aufgaben effizienter erledigen und Probleme leichter lösen.

### Förderung interkommunaler Kooperationsprojekte

Der Freistaat fördert neue interkommunale Kooperationsprojekte mit Zuschüssen. Für eine Zusammenarbeit eignen sich beispielsweise die Bereiche Bauhof, Feuerwehr, Abwasser- und Wasserversorgung, Breitbandversorgung, Flächenmanagement, Standesamt, Beschaffung und Ausschreibung von Dienstleistungen, EDV, Verwaltung und Tourismus. Daneben



Bevölkerungsentwicklung 2015-2035



Durchschnittsalter 2015



gibt es Kooperationen im Bereich der Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit und des E-Government.

Alle bayerischen kommunalen Gebietskörperschaften und deren Zusammenschlüsse in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlichen Rechts sowie von ihnen geführte Unternehmen und Einrichtungen können Zuwendungen erhalten. Die Förderung erfolgt im Rahmen der Zuständigkeit des Bayerischen Staatsministeriums des Innern und für Integration. Ansprechpartner sind die jeweiligen Regierungen.

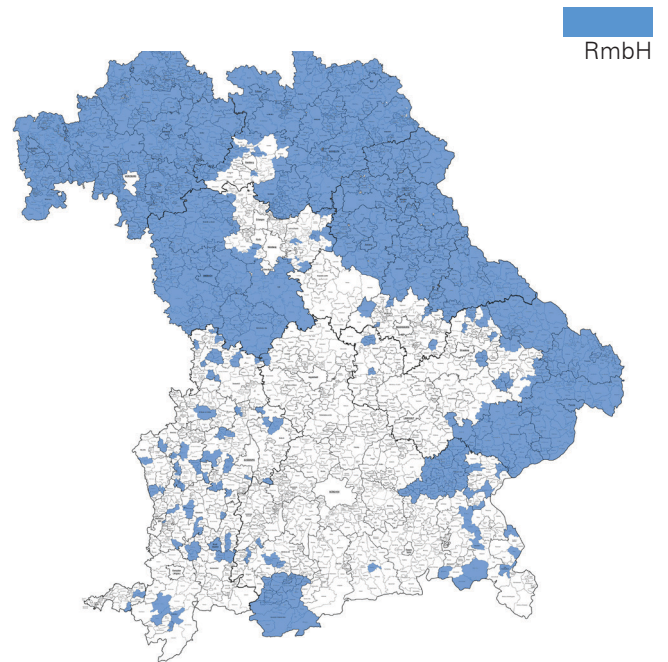
### Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)

In der Förderperiode 2014-2020 werden Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) bereitgestellt, um die interkommunale Zusammenarbeit von Städten mit Umlandgemeinden in einem funktionalen Raum zu fördern. Als Medium der Partnerschaften dienen Konzepte zur integrierten räumlichen Entwicklung (IRE). Darin erarbeiten die kooperierenden Gemeinden gemeinsame Herausforderungen, Bedürfnisse und Potenziale und benennen investive Maßnahmen zur Stärkung des funktionalen Raumes. Mit Zuschüssen aus dem EFRE wurde 33 interkommunalen Kooperationen mit insgesamt 411 Gemeinden ermöglicht, ein IRE-Konzept zu erstellen.

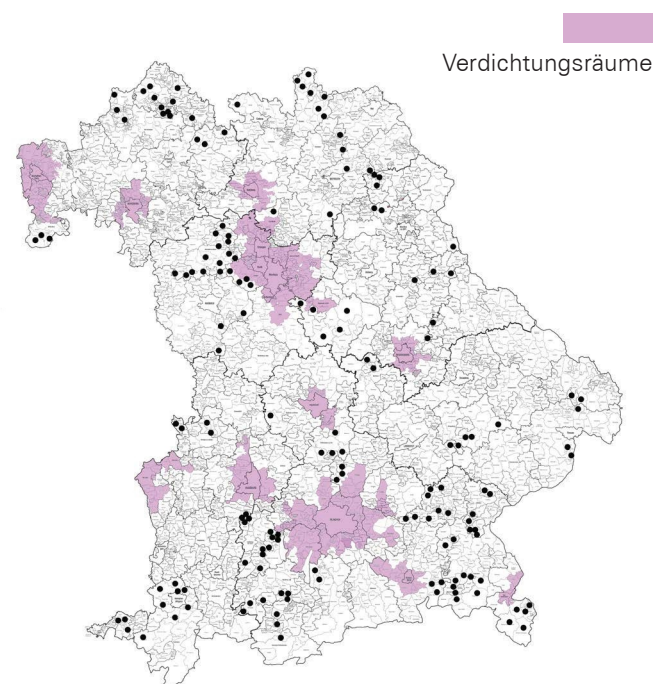
#### 1.3. Auswahl der Programmkommunen und Kooperationen

Den Programmzielen entsprechend wurden in Bayern Kooperationen in dünn besiedelten, ländlichen Räumen ausgewählt. Die Lage im Verdichtungsraum nach der Strukturkarte 3 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) gilt grundsätzlich als Ausschlusskriterium. Nicht zwingend vorgegeben ist die Lage im strukturschwachen „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Jedoch haben die Gemeinden ihre besondere Betroffenheit durch den demografischen Wandel und den daraus resultierenden Handlungsbedarf darzustellen. Hierzu können die statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur herangezogen werden. Einige Teile Bayerns weisen trotz verhältnismäßig geringer Betroffenheit von Alterung und Bevölkerungsrückgang erhebliche Mängel an der Tragfähigkeit der Daseinsvorsorge und der Versorgungsqualität auf. Hier kann die Zusammenarbeit im Programm stabilisierend wirken.

Eine Bereitschaft zur überörtlichen Zusammenarbeit sollte vorhanden sein. In vielen Fällen hat es sich als hilfreich erwiesen, auf bereits bestehende Kooperationsstrukturen aufzubauen. Dies ist jedoch keine Fördervoraussetzung.



Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH)  
(wegen Strukturschwäche besonders zu entwickeln)



Programmkommunen 2018 und Verdichtungsräume

## 2. Handlungsfelder

### 2.1. Gemeindliche Aufgabe Daseinsvorsorge

Das Infrastrukturangebot der Gemeinden bestimmt maßgeblich die eigene Funktionsfähigkeit und Attraktivität. Es kann entscheidenden Einfluss auf Einwohnerentwicklung und Wettbewerbsfähigkeit haben. Die Gemeinden haben die Aufgabe, öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die „nach den örtlichen Verhältnissen für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl und die Förderung des Gemeinschaftslebens ihrer Einwohner erforderlich sind“ (Art. 57 Bayerische Gemeindeordnung), zu schaffen und zu erhalten. In der Gemeindeordnung dazu ausdrücklich genannt werden „Einrichtungen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der Feuersicherheit, der öffentlichen Reinlichkeit, des öffentlichen Verkehrs, der Gesundheit, der öffentlichen Wohlfahrtspflege einschließlich der Jugendhilfe, des öffentlichen Unterrichts und der Erwachsenenbildung, der Jugendertüchtigung, des Breitensports und der Kultur- und Archivpflege“.

Durch die Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels verändern sich die Nachfragestrukturen. Besonders die Gemeinden, die stark von Abwanderung oder Überalterung betroffen sind, stellt die Anpassung der öffentlichen Infrastruktur vor enorme Herausforderungen. Der Bedarf an Einrichtungen für Senioren steigt überall, gleichzeitig sind mancherorts andere Angebote nicht ausgelastet und ihr Erhalt dadurch kaum finanzierbar. Ist eine Gemeinde alleine nicht leistungsfähig genug, ihre Pflichtaufgaben zu erfüllen, kann eine kommunale Zusammenarbeit eine Chance bieten, die anstehenden Aufgaben zu erfüllen. Von einer arbeitsteiligen Zusammenarbeit können die Kommunen vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Ressourcen nur profitieren. Finanz- und Verwaltungskraft der beteiligten Gemeinden werden gebündelt. Die Infrastruktur kann effizienter genutzt werden. Dabei reduziert sich die Kostenbelastung für die einzelne Gemeinde. Unerlässlich ist dabei eine gemeinsame übergreifende Abstimmung und Strategie.

### 2.2. Lebenswerte Stadt- und Ortskerne

Lebendige und attraktive Orts- und Stadtkerne können besonders im ländlichen Raum für ihr Umland ein dichtes, vielfältiges und qualitativvolles Angebot an wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Dienstleistungen bereitstellen. Gerade für ältere Menschen ist es wichtig, dass die Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen wie Banken, Ärzte oder die Post auf kurzen Wegen erreichbar sind. In lebenswerten Orten kommt es seltener zu Abwanderungen.

Notwendig ist deshalb eine vorrangige Innenentwicklung. Innerorts leerstehende Bausubstanz und bereits erschlossene Grundstücke sollten deshalb vorrangig genutzt werden. Dadurch bleibt die Siedlungsstruktur kompakt, die vorhandene Infrastruktur wird besser ausgelastet und der Verkehr wird durch kurze Wege verringert. Dazu gilt es, mit den Nachbargemeinden nicht in Konkurrenz um günstige Neubaugebiete zu treten, sondern die Siedlungsentwicklung entsprechend abzustimmen.

### 2.3. Aktivierung, Beteiligung und überörtliche Kommunikation

Interkommunale Kooperationen können dann erfolgreich sein, wenn sie auf freiwilliger Grundlage und ohne Zwang von oben durchgeführt werden. In informeller, lockerer Zusammenarbeit bleiben Eigenständigkeit und Identität gewahrt. Ist es bereits bei lokalen städtebaulichen Projekten manchmal schwierig, zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft zu vermitteln, besteht allerdings die Gefahr, dass überörtliche Strategien und Konzepte vor Ort zu abstrakt bleiben. Dabei ist das Gelingen interkommunaler Projekte ohne enge Einbindung und Aktivierung der lokalen und regionalen Akteure sowie der Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort kaum möglich.

## 3. Überörtliche Planungskonzepte und Strategien

### 3.1. Integrierte überörtliche Entwicklungskonzepte

Eine strategisch ausgerichtete überörtliche Zusammenarbeit benötigt eine klare Grundlage. Verbindlich abgestimmte gemeinsame Konzepte und Ziele sind die wichtigsten Voraussetzungen für das gemeinsame Umsetzen von Projekten.

Die Qualität des integrierten überörtlichen Entwicklungskonzeptes bestimmt wesentlich die Zusammenarbeit, die Umsetzung und Qualität von Maßnahmen. Von Beginn an ist der klare Wille aller Beteiligten zur Kooperation unabdingbar. Sofern vorhanden, sollte auf bestehende Konzepte aufgebaut werden.

Zunächst ist eine gründliche Bestandserhebung und -analyse erforderlich. Dazu werden Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik und eigene Erhebungen verwendet. Üblicherweise bieten sich folgende Themenfelder an:

- Demografie
- Wirtschaftsstruktur, Arbeitsplätze
- Einzelhandel
- Land- und Forstwirtschaft
- Touristische Potenziale, Kultur
- Regionale Identität, Kultur und Zusammenleben
- Siedlungsstruktur und -entwicklung, Bauen
- Technische Infrastruktur, Energieerzeugung und -versorgung
- Soziale Infrastruktur, medizinische Versorgung, Bildung
- Leerstände, Brachflächen
- Verkehr und Mobilität
- Finanzkraft der Gemeinden

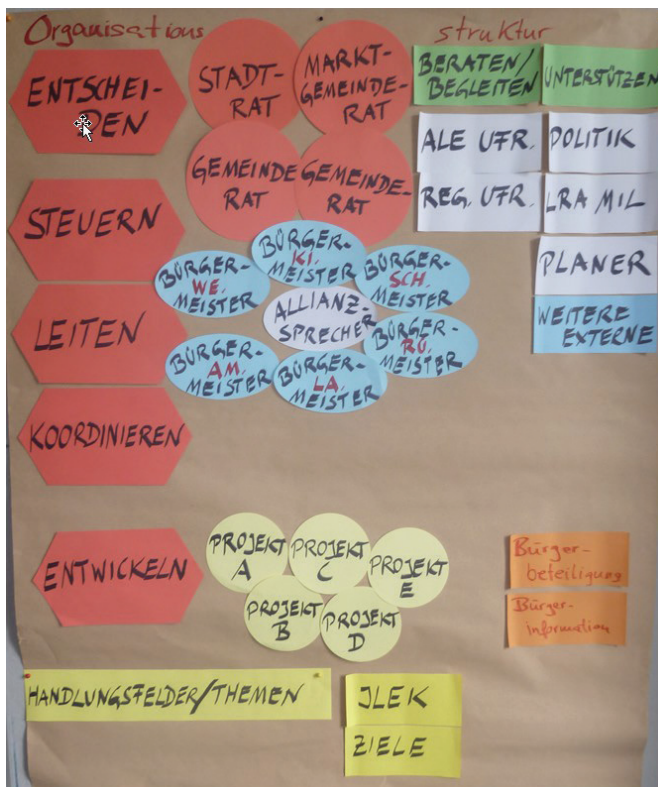
Die Bestandserhebung und -analyse sollte zielgerichtet erfolgen, um den jeweiligen Handlungs- und Anpassungsbedarf der kommunalen Infrastruktur zur Daseinsvorsorge zu ermitteln. Die Bandbreite und Tiefe der Erhebungen sollte sich nach der örtlichen Situation richten.

Daraus leiten sich die Analyse der Stärken / Schwächen in den verschiedenen Themengebieten ab. Bewährt hat sich die Darstellung der Qualitäten und Mängel sowohl auf übergeordneter Ebene im überörtlichen Zusammenhang als auch in den jeweiligen Orten.

Gemeinsam sollten nun in den entsprechenden Gremien diese Stärken und Schwächen bewertet und gewichtet werden. Nun werden die Entwicklungsziele thematisch und lokal formuliert und gewichtet. Dabei ist ein Abgleich mit dem Anforderungsprofil des Programms Voraussetzung, um Fördermittel für die weitere Umsetzung zu erhalten. Ein räumliches überörtliches und zudem anschauliches Leitbild erleichtert die Vermittlung gemeinsamer Werte und die Öffentlichkeitsarbeit. In vielen Allianzen war die Strategie sehr erfolgreich, die Schwerpunkte der einzelnen Kooperationskommunen herauszustellen und die jeweiligen Profile - z.B. kulturell, wirtschaftlich - arbeitsteilig zu schärfen.

Die strategischen Projekte und lokalen Maßnahmen werden definiert, priorisiert und es wird ein grober Finanzierungsplan aufgestellt. Einzelne Impulsprojekte können auch vorab bereits begonnen werden. Sie helfen, die Theorie zeitnah zur Praxis werden zu lassen.

Für eine erfolgreiche Umsetzung muss auch die Planung geplant werden. Ein Durchführungskonzept definiert Zuständigkeiten und die unterschiedlichen Förderbereiche.



Überlegungen zur Organisationsstruktur Odenwaldallianz, Unterfranken

## Planungsprozess

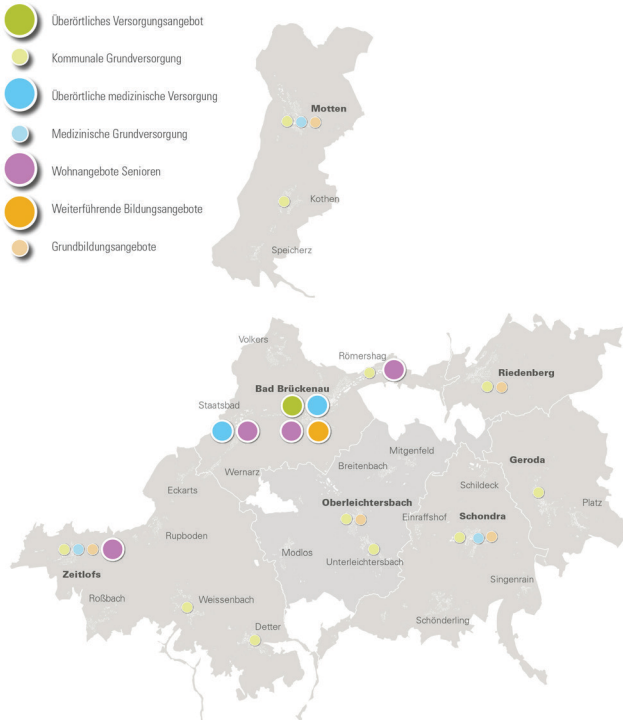
In der Vorbereitung sind zunächst die Verantwortlichkeiten zu klären. Eine Gemeinde übernimmt dabei die Aufgaben der Leitkommune. Für die Prozesse werden zuständige Ansprechpartner aus Verwaltung und Politik benannt. In der Praxis haben sich dafür die jeweiligen Bürgermeister/innen im Team mit Planungsamtsleiter/innen, geschäftsleitenden Beamten oder Kämmerern bewährt. In allen bayerischen Kooperationen wurden bisher - häufig interdisziplinär besetzte - externe Planerteams für die Erstellung des überörtlichen städtebaulichen Entwicklungskonzepts beauftragt.

Moderierte Verfahren zur Konzeptentwicklung können sehr produktiv sein und zumindest anteilig von der Städtebauförderung bezuschusst werden. Kooperationen oder Allianzen, in denen zudem Maßnahmen der Dorferneuerung durchgeführt werden, haben Seminare mit den Gemeinderäten als Ausgangsbasis. Ist die Städtebauförderung von Anfang an mit dabei, können hier gemeinsame Handlungsfelder zur Daseinsvorsorge ausgelotet werden. Eine Lenkungsgruppe als Entscheidungsorgan während der Konzepterarbeitung trägt in der Regel zum Erfolg bei und kann für praktikable, nachhaltige Strukturen auch im Umsetzungsprozess sorgen.

Zu den thematischen Handlungsfeldern werden in der Regel Workshops oder Arbeitsgruppen eingerichtet. Unter der Federführung der Bürgermeister/innen und Zuständigen in der Verwaltung können damit von Anfang an Gemeinderäte, Bürgerinnen und Bürger, Schlüsselpersonen, Experten und Interessenvertreter ihr Wissen einbringen. Bei der Konkretisierung der Ziele und Maßnahmen werden je nach Erfordernis Träger öffentlicher Belange und Fördergeber einbezogen. Eine Abstimmung ausschließlich mit den Bürgermeister/innen verschiebt die erforderlichen Abstimmungsprozesse und kann später eine zügige Umsetzung erschweren.

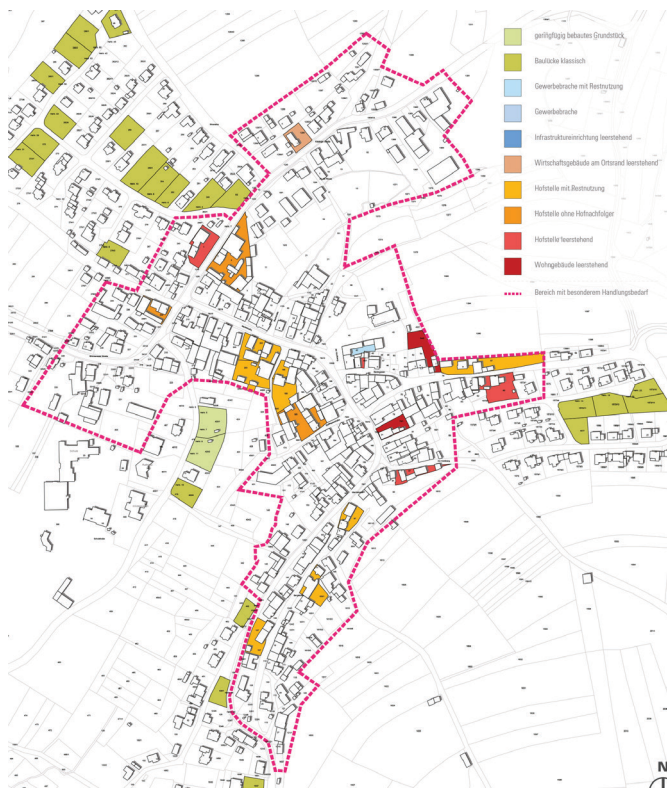
## Qualitätsmerkmale

Die Qualität eines überörtlichen Entwicklungskonzeptes erkennt man auch in der Umsetzungsphase. Ein passendes Konzept als Arbeitsgrundlage sollte keine wissenschaftliche Abhandlung sein, sondern praxisnah, projekt- und umsetzungsorientiert. Die überörtlichen Entwicklungsziele zur Daseinsvorsorge sollten für alle Beteiligten tragfähig sein. Eine Sammlung von vorbereitenden Untersuchungen der einzelnen Orte dagegen kann wenig zur Bündelung der Kräfte beitragen. Gleichzeitig muss das Konzept im Hinblick auf die einzelnen Ortsteile hinreichend konkret sein, damit die zur gemeinsamen Daseinsvorsorge erforderlichen Fördergebiete erkennbar werden und einzelne Fördermaßnahmen daraus abgeleitet werden können. Ob alle relevanten Akteure einbezogen wurden, zeigt sich in der Regel in der erfolgreichen Umsetzung. Nicht zuletzt helfen gemeinsame, einheitliche Gestaltungsleitlinien, ein Zusammengehörigkeitsgefühl zu entwickeln und die Kommunikation nach außen zu unterstützen.



Angebote zur Daseinsvorsorge in der Allianz

Innenentwicklungspotenziale



Bereich mit besonderem Handlungsbedarf -  
Vorschlag Daseinsvorsorgegebiet

Konzeptskizze

Von der überörtlichen Strategie zum konkreten Projekt -  
Auszüge aus der Innenentwicklungsstrategie der  
Brückenauer Rhönallianz am Beispiel Schondra

## Einbindung bereits bestehender Konzepte

Einige Kooperationen in Bayern bauen auf ILEKS (integrierte ländliches Entwicklungskonzepte), regionalen Entwicklungskonzepten (REKs) von Leader-Aktionsgruppen oder daraus abgeleiteten lokalen Entwicklungsstrategien (LES) für eine EFRE-Förderung oder ein nach der Förderrichtlinie Regionalmanagement in Bayern aufgestelltes Handlungskonzept (Instrument der Landesentwicklung) auf. Diese bereits bestehenden Konzepte können integriert und ggf. um einen Konzeptteil zur Sicherung der Daseinsvorsorge und städtebauliche Aspekte ergänzt werden.

Beispiele:

**Initiative Rodachtal:** Die Initiative baut verschiedene überörtliche Konzepte vorbildlich aufeinander auf. Während ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) im Jahr 2007 einen allgemeinen, überörtlich integrierten Ansatz leistete, wurden zentrale Themen in mehreren Konzepten sektoral vertieft (Strategiepapier „Tourismusmarketing Rodachtal“/ Strategiepapier „Radtourismus Rodachtal“/ Regionalstrategie Daseinsvorsorge/ Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung/ Energiekonzept Rodachtal). 2014 wurde ein integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet, das diese Konzepte aufgreift und Grundlage einer Neuausrichtung für die Jahre 2014 bis 2020 ist.

**Ilzer Land:** Ein gemeinsam erarbeitetes integriertes ländliches Entwicklungskonzept (2005) stellt die Grundlage für die Zusammenarbeit dar. Darauf aufbauend wurde im Jahr 2011 ein interkommunales, interdisziplinäres städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt.

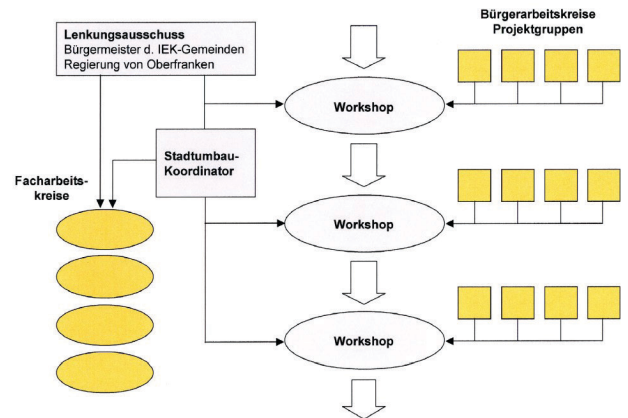
## Verbindlichkeit der überörtlichen Abstimmung

Laut Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung ist „ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes überörtlich abgestimmtes integriertes Entwicklungskonzept“ Fördervoraussetzung. Als Mindestanforderung ist das Entwicklungskonzept in den Gremien aller kooperierenden Gemeinden verbindlich zu beschließen.

Bei einigen Kooperationen hat sich gezeigt, dass verbindliche Beschlüsse zu schwierigen Themen wie beispielsweise Bauflächenausweisungen gerne vermieden werden. Dann bleiben die Ziele im Entwicklungskonzept, das in den Gemeinden jeweils beschlossen wird, unbestimmt. Ist jedoch ein klares Bekenntnis zur Kooperation vorhanden, sollten die Gemeinden sich auch in konfliktträchtigen Themenfeldern auf gemeinsame Ziele und deren Umsetzung verständigen können.

## Aktualisierung und Fortschreibung

Nicht nur die äußeren Rahmenbedingungen sind in ständiger Veränderung, auch die Zusammenarbeit kann sich mit der Zeit vertiefen oder verändern. Oft wird auch erst in der Umsetzung deutlich, dass manche Aspekte im Daseinsvorsorgekonzept fehlen, unvollständig sind oder sich wesentlich



Nördliches Fichtelgebirge, Organisation der Umsetzung

verändert haben. Dementsprechend sollte das Entwicklungskonzept möglichst aktuell sein und bei Bedarf aktualisiert oder ergänzt werden.

## Evaluation und Monitoring

Sinnvoll ist es, bereits in der Konzeptphase die Evaluation und das Monitoring vorzusehen. Anhand eines bereits im ISEK definierten Katalogs kann eine Umsetzungskontrolle formalisiert erfolgen. Auch eine externe Umsetzungsbegleitung zu etablieren kann für mehr Verbindlichkeit sorgen.

## 3.2. Bürgerbeteiligung

Das integrierte Entwicklungskonzept ist unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erstellen. Nur gemeinsam mit allen wesentlichen Akteuren können die Konzepte umgesetzt werden. Eine „Unterrichtung und Erörterung“ oder eine zentrale Informationsveranstaltung reicht in der Regel dazu nicht aus. Eine Schwierigkeit liegt hier darin, auch den Bewohnerinnen und Bewohner der Ortsteile den doch oft zunächst etwas abstrakten und weiter entfernten überörtlichen Ansatz nahe zu bringen. Hier sind geeignete, neue Wege zu suchen, um die Bevölkerung zielorientiert und erfolgreich einzubinden. Für speziellere Themen der Daseinsvorsorge sind oft unterschiedliche Expertenrunden besonders effizient, die auch regionale Akteure und Netzwerke einbeziehen und aktivieren können. Für die erfolgreiche Umsetzung einzelner Maßnahmen müssen konkret die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort in allen Altersstufen erreicht werden.

Beispiele:

**Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen:** Aus der erfolgreichen interkommunalen Zusammenarbeit der LAG Brückenland Bayern-Böhmen heraus haben sich elf Gemeinden der LAG zusammengesetzt, um ein Projekt gezielt zum Umgang mit der Leerstandsproblematik durchzuführen. Ein externes Expertenteam lebte und arbeitete während des 10-monatigen Projektzeitraums 2011 in einem ehemaligen Leerstand in der Gemeinde Altendorf., das gleichzeitig als

Bürgerbüro diente. Zum Auftakt gab es zunächst eine Ideenwerkstatt. In Projektwerkstätten wurden die Ideen in Arbeitsgruppen weiterentwickelt.

Hofheimer Allianz: Im Jahr 2011 wurde im Zuge der Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes ein an Jugendliche und junge Erwachsene gerichteter Wettbewerb im Kooperationsraum durchgeführt, in dem Ideen für eine jugendgerechte Gestaltung und Entwicklung des Hofhei-



Unterschiedliche Beteiligungsformate  
Brückenland Bayern - Böhmen

mer Landes gesucht wurden. Der Wettbewerb wurde unter der Federführung der Gemeinde-Allianz Hofheimer Land und in Kooperation mit den Raiffeisen-Volksbanken Haßfurt und Ebern durchgeführt. Die Ideen des Wettbewerbes sind in das Entwicklungskonzept eingeflossen. Durch den Wettbewerb ist deutlich geworden, dass jede Zielgruppe ihre eigene Ansprache benötigt, um einen angemessenen Beteiligungsgrad zu erreichen.

NeuLand: Die Bevölkerung wurde durch eine ansprechende Webpräsenz und durch Aktionen wie die „Häuserfahrten“, Stadtpaziergänge oder die „DenkFabrik“ eingebunden.

### 3.3. Fördergebiete

Die baulichen Investitionen werden im Programm „kleinere Städte und Gemeinden“ in räumlich abgegrenzten Fördergebieten gebündelt. Es kann nicht das gesamte Gemeindegebiet als Fördergebiet ausgewiesen werden. Allerdings ist es möglich, neben den klassischen Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB, städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 165 BauGB, Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB, Maßnahmegebieten nach §§ 171 b (Stadtumbaugebiet) oder e (Gebiet der Sozialen Stadt) oder Untersuchungsgebieten nach § 141 BauGB auch Fördergebiete durch Beschluss der Gemeinde festzulegen. Voraussetzung ist das unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstellte, überörtlich abgestimmte integrierte Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahme im Fördergebiet dargestellt sind.

In den Städten, Märkten und Gemeinden, die bereits in einem Programm der Städtebauförderung sind, sollten Umgriff und Satzung der eventuell bereits bestehenden Sanierungsgebiete hinsichtlich der zweckmäßigen Durchführung der Ziele und Maßnahmenvorschläge im integrierten Entwicklungskonzept überprüft werden. Dies gilt auch, wenn bisher keine Gebietskulisse nach BauGB besteht. Die Durchführung von Vorbereitende Untersuchungen ist erforderlich, sofern keine anderen hinreichenden Beurteilungsgrundlagen vorliegen.

Ist für die Umsetzung der Maßnahmen eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nicht erforderlich, genügt auch eine andere Gebietsabgrenzung, z.B. die Abgrenzung durch Gemeinderatsbeschluss. Durch die Ableitung aus dem integrierten Entwicklungskonzept ist die überörtliche Abstimmung und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgt. Sind die Umgriffe der Fördergebiete bereits im Entwicklungskonzept dargestellt und wurde dieses verbindlich beschlossen, ist ein eigener Beschluss entbehrlich.

Für die Abgrenzung des Umgriffs der Fördergebiete gibt es keine weiteren allgemeinen Vorgaben.

## 4. Ziele und Maßnahmen

### 4.1. Sicherung der Daseinsvorsorge

Die interkommunale Zusammenarbeit im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ zielt darauf, die öffentliche Daseinsvorsorge arbeitsteilig zu sichern und zu stärken. Die öffentliche Daseinsvorsorge umfasst jedoch ein weites Feld an öffentlichen Einrichtungen, die für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl und die Förderung des Gemeinschaftslebens ihrer Einwohner notwendig sind. Im Programm förderfähig sind dennoch ausschließlich städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen, unter Wahrung des Subsidiaritätsprinzips. Das heißt, wenn eine Förderung aus anderen öffentlichen Haushalten möglich ist, sind diese vorrangig für das Projekt einzusetzen.

### Wohnen

Wohnen ist eines der Grundbedürfnisse der Menschen. Allerdings fehlen im ländlichen Raum häufig Wohnangebote jenseits des klassischen Familieneigenheims. In einigen Kooperationen sind daher in kleinem Maßstab barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen entstanden. Auch Wohnformen für Alleinstehende oder Alleinerziehende sind heute auch auf dem Land nachgefragt.

### Wohnen in der AG Bachtal

Beteiligte Kommunen: Bachhagel, Syrgenstein, Zöschingen

Die Gemeinden der AG Bachtal im Landkreis Dillingen an der Landesgrenze zwischen Bayern und Baden-Württemberg sind mit Bevölkerungsverlust und einem stark steigenden Altersdurchschnitt konfrontiert. Daher stellt die Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen entlang der Lebensphasen und Bedürfnisse der Bevölkerung den Kern der interkommunalen Zusammenarbeit der Arbeitsgemeinschaft dar. Parallel zu dem demografischen Wandel

sind in den Ortskernen von Syrgenstein und Bachhagel zunehmend Gewerbe- und Einzelhandelsleerstände zu verzeichnen.

Die drei Gemeinden haben im Rahmen der Zusammenarbeit als Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein und mit Hilfe der Förderung auch aus Mitteln der Integrierten Ländlichen Entwicklung in Bayern (ILE) erste positive Erfahrungen mit der interkommunalen Kooperation gesammelt. Interkommunale Projekte wie der gemeinsame Bauhof oder die Nachbarschaftshilfe „Bürgerservice Bachtal“ wurden bereits umgesetzt.

Im Jahr 2012 wurde das integrierte Entwicklungskonzept beschlossen. Ziel ist es, die bestehende interkommunale Kooperation insbesondere zu Themen der Daseinsvorsorge auszubauen und die Ortskerne zu stärken. Hierzu sollen altersgruppenspezifische Wohnangebote sowie ergänzende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen geschaffen und Innenentwicklungspotenziale auf Quartiersebene mobilisiert werden. Zentrale Schlüsselmaßnahmen sind der Aufbau einer interkommunalen Internetplattform, die Einrichtung eines kommunalen Beratungsangebotes zur Aufbereitung und Mobilisierung von Wohnraumpotenzialen sowie der Umbau von Bestandsgebäuden zu Wohngebäuden mit Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen.

Bislang war das Wohnangebot weitgehend auf Familien in Einfamilienhausgebieten beschränkt. Mit dem demografischen Wandel steigt auch in der AG Bachtal die Nachfrage nach ausdifferenzierten, flexibleren Wohnformen. Die AG hat ein kommunales Immobilienportal mit Beratungsangebot eingerichtet, um Veränderungs- und Anpassungsmöglichkeiten zum Wohnen im Bestand aufzuzeigen.

Im Ortsteil Landshausen in Syrgenstein wurde eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle im Ortskern von einem privaten Investor zu einem Mietwohnhaus umgebaut. Um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, sind die entstandenen elf Mietwohnungen auf jüngere Bewohnerinnen und Bewohner zugeschnitten. Das Umfeld des Wohnhauses wurde durch die Gemeinde mit Unterstützung von Fördermitteln neu gestaltet, um den Standort zu attraktivieren.

In Syrgenstein wurde mit einem gemeinsamen Pflegeheim der Bedarf an stationären Pflegeplätzen für alle drei Gemeinden abgedeckt. Das Haus bietet in vier Wohnungen Platz für 56 ältere, hilfsbedürftige Menschen. In unmittelbarer Nachbarschaft wurde ein Generationenpark eingerichtet. Er steht generell sowohl Kindern und Anwohnern als auch den Bewohnerinnen und Bewohnern des Pflegeheims zur Verfügung. So können die pflegebedürftigen Bewohner am Gemeinwesen teil haben, alle Generationen die Bewegungs- und Spielstationen nutzen und sich begegnen. Über den Generationenpark und öffentliche Nutzungen in den Räumlichkeiten des Pflegeheims wird das Heim soweit wie möglich in das gemeindliche Leben eingebunden.

Immobilienbörse im Bachtal

## „In der Heimat wohnen“, ARGE Rennsteig

Beteiligte Kommunen: Ludwigsstadt, Reichenbach, Steinbach am Wald, Tettau, Teuschnitz

Die fünf Rennsteiggemeinden versuchen gemeinsam, den strukturellen Herausforderungen der negativen demografischen Entwicklung und der Abwanderung ganzer Industriezweige zu begegnen. Diese hatten in der gesamten Region seit den frühen 1990er Jahren Auswirkungen auf den Gebäudebestand wie eklatante Leerstandsquoten im Wohn- wie im Gewerbebereich und in der Folge auf die kommunalen Einrichtungen und die Gesellschaftsstruktur. 2012 wurde daher ein interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept in allen fünf Rennsteiggemeinden beschlossen.

Mit „In der Heimat wohnen“ setzte die Stadt Teuschnitz das erste Impulsprojekt des ISEK um. Die Stadt erwarb hierfür ein lange Jahre leer stehendes, denkmalgeschütztes Stadthaus in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus und konnte in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege störende, nicht erhaltenswerte Anbauten im rückwärtigen Hof vollständig zurückbauen. Durch die Joseph-Stiftung als Kooperationspartnerin und neue Eigentümerin wurde daraufhin der bestehende Altbau denkmalgerecht saniert, durch einen Neubau ergänzt und durch die Schaffung barrierefreier Seniorenwohnungen einer neuen Nutzung zugeführt. Im Erdgeschoss des sanierten Stadthaus-



Neubau Seniorenwohnen im rückwärtigen Bereich

ses richtete die Stadt mit Hilfe des Caritas-Verbandes Kronach als Träger einen öffentlichen Seniorentreff ein, der der gesamten Stadt als Anlauf- und Netzwerkstelle zur Verfügung steht.

Innerhalb des ISEK hat die Stadt Teuschnitz ein eigenes Leitbild als „Arnika-Stadt“ erarbeitet, das enorme thematische Nutzungspotentiale zeigt. Diese nutzt die Stadt gezielt zur Wiederbelebung und Sanierung innerstädtischer Leerstände und der Behebung städtebaulicher Defizite.



Teuschnitz Seniorenwohnen - saniertes Stadthaus



## Ärztliche Versorgung

Die ärztliche Versorgung ist wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge, gehört jedoch nicht zu den Handlungsfeldern der Städtebauförderung. Als Revitalisierung innerörtlicher Leerstände sind bauliche Maßnahmen dagegen förderfähig.

## Arztscheune Mitwitz

Der Markt Mitwitz gehört mit seinen Ortsteilen Burgstall, Hof an der Steinach, Horb an der Steinach, Kaltenbrunn, Leutendorf, Neundorf, Schwärzdorf und Steinach an der Steinach zum Landkreis Kronach, Oberfranken. Wie auch andersorts in der Region hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren erheblich Einwohnerrückgänge hinnehmen müssen, mit der Folge struktureller Problemlagen insbesondere im historischen Ortskern. Gekennzeichnet sind diese durch vernachlässigten Instandhaltungszustand von Gebäuden und Grundstücken, Gebäudeleerstände und gewerbliche Brachflächen.

Vor diesem Hintergrund hat die Marktgemeinde ein ehemals landwirtschaftlich genutztes, seit Jahren leerstehendes Anwesen im Rahmen des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ der Städtebauförderung erworben.



leerstehendes Anwesen vor der Sanierung



Eingangsfassade Arztscheune nach Sanierung



Zusammen mit privaten Akteuren wurden Nutzungskonzepte entwickelt, was dazu führte, dass das ehemalige Scheunengebäude zu einer Arztpraxis umgebaut wurde. Das Gebäudeumfeld verblieb im Eigentum des Marktes. Der sich zur Bundesstraße hin öffnende Freiraum soll als attraktiver Platz in der Ortsmitte neugestaltet und öffentlich genutzt werden.



Arztscheune Mitwitz

## Nahversorgung

Im ländlichen Raum sind in manchen Gegenden in den letzten 10 Jahren über ein Drittel der Lebensmittelmärkte verschwunden. In jeder vierten bayerischen Gemeinde gibt es keinen Lebensmittelmarkt mehr. Für die Bürgerinnen und Bürger, die nicht für jeden Einkauf mit dem Auto fahren wollen oder können, wird die Versorgung so zum Problem.

Zur Gründung eines Dorfladens bedarf es enormes bürgerschaftliches Engagement. Die Städtebauförderung kann vor allem bei den erforderlichen baulichen Investitionen unterstützen.

## NeuLand - Dorfladen Deusmauer

Beteiligte Kommunen: Berching, Breitenbrunn, Deining, Dietfurt, Hohenfels, Lauterhofen, Lupburg, Mühlhausen, Parsberg, Pyrbaum, Seubersdorf, Velburg (ST Deusmauer)

Als eines der ersten Projekte der Kooperation konnte im ehemaligen Schulgebäude von Deusmauer ein genossenschaftlich organisierter Dorfladen eröffnet werden. Durch den Dorfladen hat sich die Lebensqualität deutlich gesteigert, gerade auch für Mitbürger, die nicht so mobil sind. Neben Waren des täglichen Bedarfs gibt es auch ein Café, das zum Treffpunkt geworden ist.



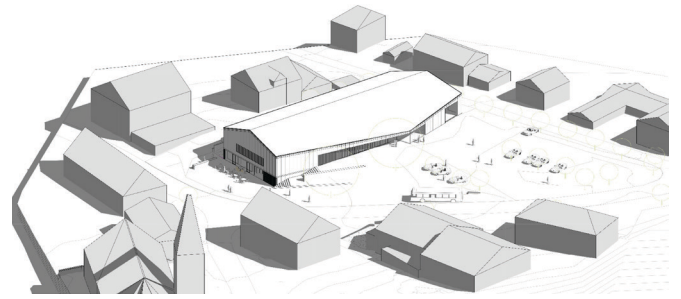
Dorfladen Deusmauer

# Oberallgäuer Kommunalnetzwerk Neue Ortsmitte Buchenberg

Beteiligte Kommunen: Buchenberg, Durach, Waltenhofen

Der bestehende Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Buchenberg war zu klein und nicht mehr zeitgemäß. Die Gemeinde verfügte bereits über eine größere Fläche in der Ortsmitte, die als Parkplatz genutzt wurde. Schrittweise konnten weitere Flächen hinzugekauft werden und mit einem privaten Grundstückseigentümer ein optionaler Kaufvertrag geschlossen werden. So konnte in der Ortsmitte eine ausreichend große Fläche für einen neuen Lebensmittelmarkt mit rd. 1000 qm BGF zur Verfügung gestellt werden. 2016 wurde ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb nach RPW durchgeführt. Der erste Preisträger sieht einen dorfgerechten Lebensmittelmarkt mit nördlicher Stellplatzanlage vor, die auch für Feste genutzt werden kann.

Südlich schließt der neue Dorfplatz an. Unter dem Lebensmittelmarkt ist eine Quartiersgarage vorgesehen. Lebensmittelmarkt und Quartiersgarage werden in Erbbaurecht von einem am Wettbewerbsverfahren beteiligten Investor gebaut. Die Freiflächen und ebenerdigen Stellplätze werden von der Gemeinde erstellt, gefördert werden die Freiflächen. In dem bisherigen Lebensmittelmarkt soll ein Drogeriemarkt angesiedelt werden.



Planung Nahversorger und neue Ortsmitte Buchenberg



Baustellenfoto Nahversorger und neue Ortsmitte Buchenberg

## Mobilität

Gerade im ländlichen Raum zählt die Erreichbarkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu den großen Herausforderungen. Deutlich unterrepräsentiert ist in aller Regel der öffentliche Verkehr.

### Leiblachgemeinden - Bahnhof Heimenkirch

Beteiligte Kommunen: Heimenkirch, Opfenbach

Rund 20 Jahre war die Bahnstation Heimenkirch an der Bahnlinie Kempten-Lindau geschlossen, bevor die Markt-gemeinde im Zuge der Ortskernsanierung 2010 den Haltepunkt reaktivierte und sein Umfeld neu gestaltete. Durchgängiges gestalterisches Merkmal des neuen Bahnhalts ist eine Folge von Pergolen. Die feingliedrigen Konstruktionen aus Stahl und Holz rhythmisieren den Freiraum entlang der Bahnhofstraße und nehmen Fahrradstellplätze, eine Bushaltestelle und Bänke für Wartende auf. Rampen und Treppen sind in die Pergolen integriert. Das architektonische Konzept ging aus einem Gutachterverfahren hervor, an dem sich sechs Planungsbüros beteiligt hatten. Weitere Verkehrsangebote erhöhen die Attraktivität des Bahnhalts. So stehen 24 Park+Ride-Stellplätze und vier Parkplätze für Menschen mit Behinderung zur Verfügung. Kurzzeitparker können ihre Fahrzeuge auf zehn Stellplätzen entlang der Bahnhofstraße ab-

stellen. Hier befindet sich auch ein Taxistand. Für Radfahrer werden überdachte Einstellplätze in einer Bike+Ride-Anlage angeboten. Eine neue Bushaltestelle rundet das ÖPNV-Angebot ab.

Ohne Pkw kann es dennoch zum Problem werden, die weit gestreckten Siedlungsbereiche und die nähere Umgebung zu erreichen. Das bestehende Buslinienetz ist vor allem auf die Schülerbeförderung ausgerichtet. Der Markt Heimenkirch mit einem engagierten Gemeinderat hat deshalb eine Bürgeridee aufgegriffen und das Projekt „I-muss-nach-Bänkle“ für eine Verbesserung des Mobilitätsangebots initiiert. Studenten und Studentinnen der Technischen Universität München entwickelten hierfür unter der Leitung von Maren Kohaus und Stefanie Seeholzer strategische Gesamtkonzepte, wie das Angebot künftig verbessert werden könnte. Sie entwarfen hierzu auch geeignete Treffpunkte, die sogenannten „Bänkle“. Diese konnten dank Förderung in Zusammenarbeit mit ortsansässigen Handwerkern in Holzbauweise umgesetzt werden und sind nun besondere „Hingucker“ im Markt Heimenkirch. Die Warteorte sind ebenso wie eigens reservierte Parkplätze Teil eines Pilotprojekts, in dem die Bildung von Fahrgemeinschaften mit Registrierungssystem über die Gemeinde („Kenn-zeichen“, später Umsetzung in Form einer App) mit organisiert wird. Der Markt hat zusätzlich selbst ein Car-Sharing-Auto angeschafft, das am Bahnhof steht und über das Bürgerbüro im Rathaus unkompliziert gebucht werden kann.



Heimenkirch, Bahnhofpunkt



Heimenkirch, „I muss nach - Bänkle“

Studenten und Studentinnen der TU München konnten in Heimenkirch ihre Entwürfe im Maßstab 1:1 umsetzen. Die Treffpunkte haben Bezeichnungen wie „Warten +“ oder „App geht´s“.



Heimenkirch, Bahnhofpunkt

# HEIMENKIRCH mobil HEIMENKIRCH SO LANG SO GUT

EINE INITIATIVE DES MARKTES HEIMENKIRCH FÜR MEHR FAHRGEMEINSCHAFTEN

## - Premium-Parkplatz -



HEIMENKIRCHmobil PREMIUMPARKEN— SO FUNKTIONIERT'S:

Sie dürfen die Premiumparkplätze nutzen wenn,

- Sie als Fahrgemeinschaft (mind. zu zweit) unterwegs sind bzw.
- bereit sind, spontan bei der Weiterfahrt jemanden mitzunehmen

### WEITERE MOBILITÄTSANGEBOTE IN HEIMENKIRCH:

- Bahnhofpunkt
- CarSharing
- Bus

LUST BEI HEIMENKIRCHmobil MITZUMACHEN? MEHR INFO'S GIBT ES HIER:



ENTWURF: HEIMENKIRCHmobil PREMIUMPARKEN | MAX BOSTRÖM | PATRICK NOBIS | LUKAS PRESTELE  
GRAPHIK PLAKAT: ELISABETH FEITH | ANNE GRUBER | MAGDALENA MÜLLER

DAS PILOTPROJEKT ZUR FÖRDERUNG VON BESSERER UND GLEICHZEITIG RESSOURCENSCHONENDER MOBILITÄT IM LÄNDLICHEN RAUM ENTSTAND AUS EINEM FORSCHUNGSPROJEKT DER TU MÜNCHEN. ES HANDELTE SICH UM EINE FACHÜBERGREIFENDE KOOPERATION VON: PROF. FÜR HOLZBAU, LEHRSTUHL FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND, LEHRAUFTRAG ZU FRAGEN AUS WISSENSCHAFT UND GESELLSCHAFT  
Im Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert.

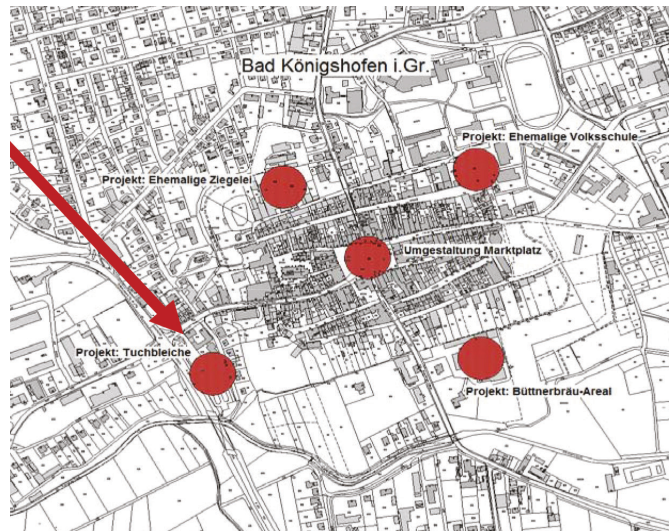
## Grabfeldallianz - Mobilitätsdrehscheibe Bad Königshofen

Beteiligte Kommunen:

Aubstadt, Bad Königshofen i.Grabfeld, Großbardorf, Großseibstadt, Herbstadt, H6chheim, Saal a.d.Saale, Sulzdorf a.d.Lederhecke, Sulzfeld, Trappstadt

Bev6lkerungsr6ckgang und Alterung waren der Anlass f6ur eine Vertiefung der interkommunalen Zusammenarbeit in den Grabfeldgemeinden. Es bedarf neuer Strukturen, damit gerade die 6alter werdende Bev6lkerung die weiteren Wege im sich ausd6unnenden Versorgungsnetz bew6altigen kann. Gleichzeitig k6onnen zeitgem6a6e, stabile und attraktive Versorgungsstrukturen auch die jungen Einwohner zum Bleiben oder auch zur R6uckkehr bewegen. Als Leitprojekt wurde der regionale 6PNV-Knotenpunkt „Tuchbleiche“ in Bad K6onigshofen verkehrs-, benutzer- und besucherfreundlich umgestaltet. Als Hauptanlauf- und Informationspunkt f6ur lokale und regionale Verkehre sowie f6ur Pendler und Tagestouristen stellt er einen wichtigen Baustein zur Gew6ahrleistung der regionalen Daseinsvorsorge im gesamten Untersuchungsgebiet dar.

Heute fahren hier t6aglich etwa 100 Busse ab. Der neue Parkplatz verf6ugt 6uber mehr als 80 Parkpl6atze f6ur Pkws und 6uber 50 6uberdachte Fahrradst6ander. Auch eine Box ist vorhanden, in denen Akkus aufgeladen und Gegenst6ande verwahrt werden k6onnen.



Mobilit6atsdrehscheibe Bad K6onigshofen

## Energie

Die energetische Erneuerung ist eine große Zukunftsaufgabe und wichtiges Handlungsfeld der Städtebauförderung. Sie trägt auch zur Stärkung des ländlichen Raumes bei. Gerade im ortsbildprägenden und denkmalgeschütztem Gebäudebestand sind vielfach neben baulichen Verbesserungen an den Gebäuden auch quartiersbezogene Lösungen zur Wärme- und Stromgewinnung sinnvoll. Durch eine Bündelung und Verzahnung bestehender Förderangebote und eine passgenaue Lücken- bzw. Spitzenfinanzierung können dabei hohe Anstoßwirkungen erzielt werden.

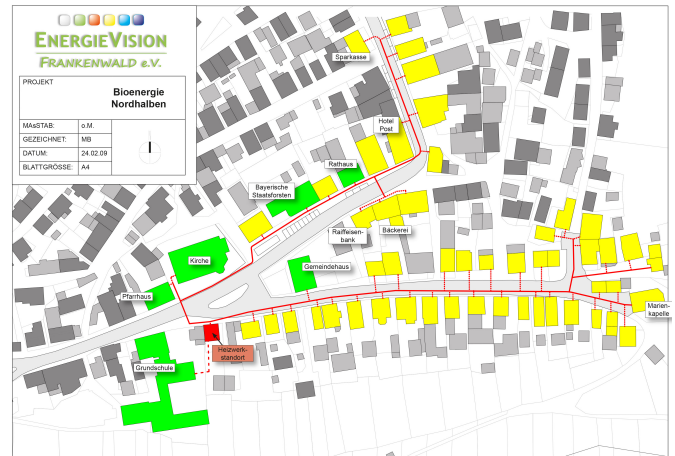
## Oberes Rodachtal - gläsernes Heizhaus in Nordhalben

Beteiligte Kommunen: Nordhalben, Steinwiesen, Wallenfels

Der Markt Nordhalben, im früheren Grenzland zu Thüringen gelegen, zeichnet sich innerhalb der Tourismusregion Frankenwald bis heute durch seine starke Randlage aus. Das Älterwerden der Bevölkerung und Wegzüge hinterlassen seit Jahren ihre Spuren in der Region. Damit in Verbindung stehen baulich-städtebauliche Defizite, die in einer hohen Leerstandsquote, fehlenden und nicht mehr zeitgemäßen Infrastruktureinrichtungen und einem erheblichen Sanierungsbedarf an der bestehenden Bausubstanz münden. Um die strukturellen und städtebaulichen Defizite am Ort langfristig zu beheben, lokale Stärken besser und gemeindeübergreifend zu profilieren und insbesondere die Daseinsvorsorge in der Region dauerhaft zu sichern, hat der Markt Nordhalben gemeinsam mit der Marktgemeinde Steinwiesen und der Stadt Wallenfels in den Jahren 2008 bis 2010 ein interkommunal abgestimmtes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Ansatzpunkte für die Entwicklung von Marktgemeinde und Region liegen im zukünftig überörtlich abgestimmten Handeln, der Nutzung lokaler Potenziale an Natur, Wald und Holz, in der Ausbildung eines anspruchsvollen, naturnahen Tourismusangebots und der Revitalisierung der Ortskerne und des bestehenden Siedlungskörpers als alle Generationen ansprechender Wohnstandort in der Region.

Wald, Holz und Energie sind im Oberen Rodachtal zum Standortfaktor geworden. Die neu gegründete Genossenschaft Bioenergie Nordhalben eG hat auf einem mitten im Ortskern liegenden, gemeindeeigenen Grundstück ein Hack-schnitzel-Heizkraftwerk errichtet. Für den Bau wurden zwei baufällige, leerstehende Wohnhäuser abgebrochen. Das „Gläserne Heizhaus“ versorgt nun - für alle sichtbar - mit einem kleinen Nahwärmenetz Schule, Hort, Kirche, Pfarramt, staatliches Forstamt, Rathaus und zwischenzeitlich etwa 35 Privathaushalte.

Mit dem Ausbau des Nahwärmenetzes werden gleichzeitig im historischen Ortskern die stark sanierungsbedürftigen Straßen und Plätze umgestaltet. Angefangen mit dem Bereich um das gläserne Heizhaus - die „Neue Mitte“ Nordhalbens - wird der Durchgangsverkehr verlangsamt und mehr Aufenthaltsqualität geschaffen.



Nahwärmenetz Nordhalben



„Gläsernes Heizhaus“



Planung neue Ortsmitte Nordhalben

## Kultur und Soziales

In vielen Kooperationen konnten innerörtliche Leerstände mit neuen Nutzungen belebt werden. Besonders kulturelle oder soziale öffentliche Nutzungen konnten vorhandene Bau- substanz aktivieren und gleichzeitig zur Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihren Ortszentren beitragen.

## Dorfgemeinschaftshäuser in der Allianz Hofheimer Land, Beispiel Kimmelsbach

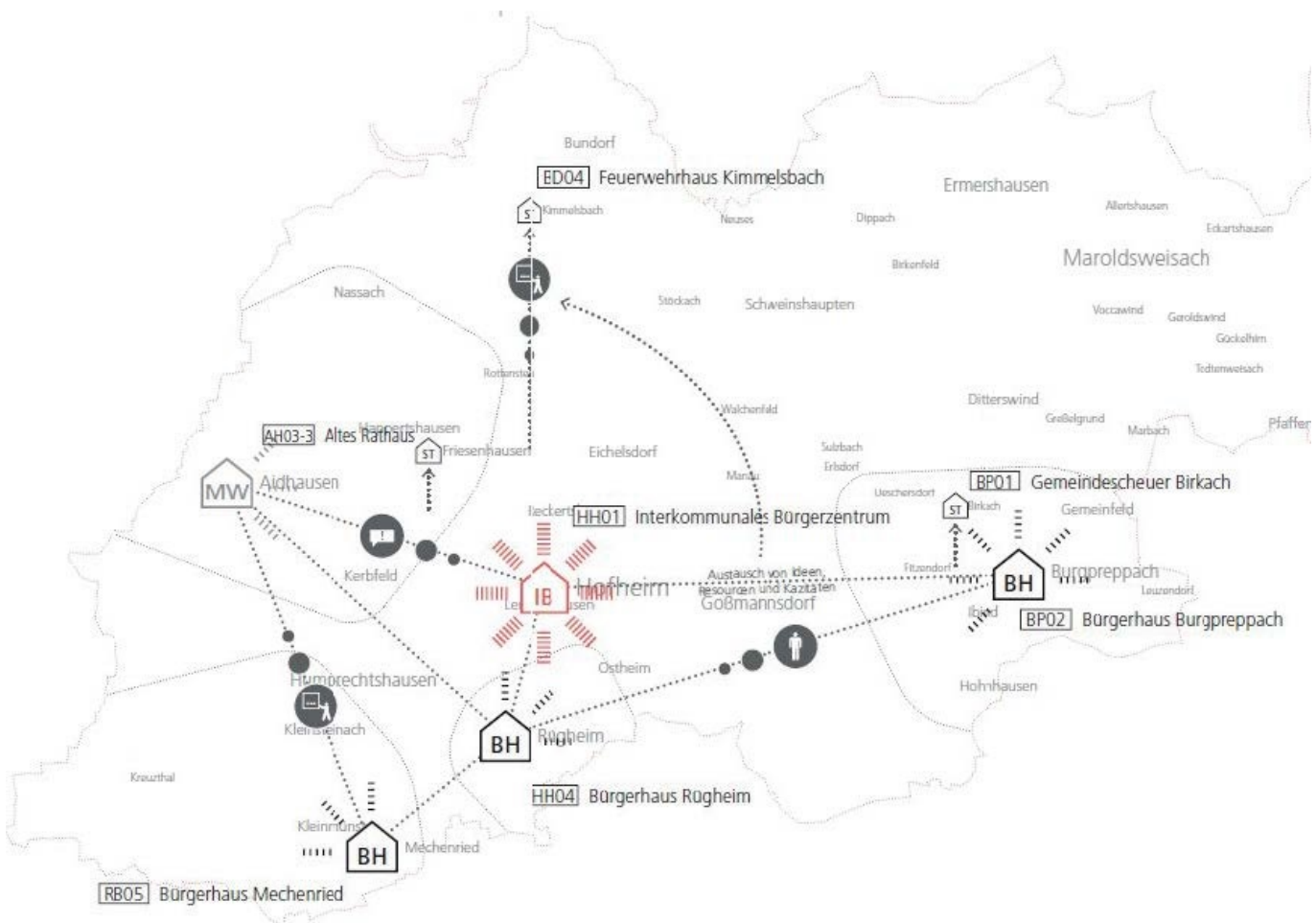
Beteiligte Kommunen: Aidhausen, Bundorf, Burgpreppach, Ermershausen, Hofheim i.Ufr., Maroldsweisach, Riedbach

Die Allianz Hofheimer Land hat sich als ein wesentliches Ziel gesteckt, den bereits deutlich sichtbaren Leerständen in den Ortskernen entgegenzuwirken, zumal bei fortschreitendem Schrumpfungs- und Überalterungsprozess eine weitere Verschärfung zu befürchten war. Grundlage bildete die allianzweite Erarbeitung eines Gebäude- und Flächenmanagements, basierend auf einer qualifizierten Bestandserfassung von Innenentwicklungspotentialen. Neben der aktiven Leerstandvermarktung lag ein weiterer Schwerpunkt in der Stärkung der sozialen Daseinsvorsorge und damit des sozialen Zusammenhalts vor Ort.



Hofheim i.Ufr., Interkommunales Bürgerzentrum

Auf dieser Grundlage baute die Allianz ein dezentrales System von Bürgerhäusern auf. Seitdem konnten mehrere ortsbildprägende, bislang leer stehende Objekte zu multifunktionalen Bürgerzentren und -häusern revitalisiert werden.



Netzwerk Dorfgemeinschaftshäuser im Hofheimer Land





Neue Ortsmitte Kimmelsbach mit Dorfgemeinschaftshaus und Jugendtreff

In Hofheim selbst wurde das ehemalige Rentamt zum interkommunalen Bürgerzentrum der Allianz umgebaut. Es bietet heute mit seinen verschiedenen Service- und Dienstleistungsangeboten eine zentrale Anlaufstelle für alle Bürgerinnen und Bürger der Allianzkommunen.

Im Daseinsvorsorgekonzept war auch in Kimmelsbach eine „Einrichtung der sozialen Infrastruktur“ als wichtiges Ziel herausgearbeitet. Bisher gab es in dem Ortsteil keine Räumlichkeiten, um sich zu treffen und Veranstaltungen abzuhalten.

Im Zuge der Sanierung des bestehenden Feuerwehrhauses wurde das Gebäude um einen Gemeinschaftsraum mit Küche und Toiletten erweitert. Dieser kann nun als zentraler Treffpunkt für unterschiedlichste Aktivitäten genutzt werden.

Um der Dorfjugend darüber hinaus einen eigenen Bereich zur Verfügung zu stellen, wurde das ehemalige Wohnhaus des leer stehenden, benachbarten Anwesens in der Dorfgasse 8 mit engagierter Beteiligung der Jugendlichen saniert und nach deren Bedürfnissen umgebaut. Gleichzeitig konnte durch die Sanierung des Gebäudes ein wichtiger Baustein der städtebaulichen Struktur erhalten und den Jugendlichen der Wert der historischen Bausubstanz für regionale Identität, Ortsbild und Baukultur vermittelt werden. Mit dem neu gestalteten Dorfplatz als Bindeglied zwischen dem Dorfgemeinde- und Jugendhaus erhielt auch der Außenbereich im Ortskern von Kimmelsbach eine deutliche Aufwertung.

Als Einrichtung für die örtlichen Vereine und Anlaufstelle für die Bewohner des Ortsteils sowie der Allianzkommunen, trägt die Sanierungsmaßnahme im Sinne der Daseinsvorsorge nachhaltig zur In-Wertsetzung und Belebung des Ortsteils bei.



Dorfgemeinschaftshaus Kimmelsbach, Saal

## Jugendarbeit in der AG Bachtal

Beteiligte Kommunen: Bachhagel, Syrgenstein, Zöschingen

Die Gemeinden der AG Bachtal haben gemeinsam beschlossen, neben den altersgruppenspezifischen Wohnangeboten ergänzende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen.

Der interkommunale Jugendtreff Syrgenstein wurde im ehemaligen Bauhofgebäude eingerichtet. Für eine Modernisierung und Sanierung hatte die Gemeinde einen Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, dem im Rahmen eines Jugenddialogs eine Einbindung der Jugendlichen vorausging. Ausgehend von der Aufwertung des Jugendtreffs liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept zugrunde, das u.a. den Zufahrtsbereich der Schulstraße unter Berücksichtigung der öffentlichen Einrichtungen und Freiflächen einbezieht.

Synergieeffekte bestehen mit dem benachbarten Kirchenzentrum, der Bachtalhalle, Schule, Kindergarten, dem Generationengarten (Förderprojekt) und dem neuen Pflegeheim. Auch für die Integration junger Flüchtlinge ist die Einrichtung geeignet. Außerdem trägt die Maßnahme zu einer städtebaulichen und architektonischen Aufwertung bei.



Syrgenstein, interkommunales Jugendzentrum



Bürgersaal in ehemaliger Schulturnhalle, Zöschingen

## AG Bachtal - Bürger- und Kulturhaus Zöschingen

Eine weitere zentrale Maßnahme ist der Umbau der Gemeindehalle in Zöschingen zum Bürger- und Kulturhaus mit gemeindeübergreifender Nutzung.

Die ehemalige Schulturnhalle aus den 1960er Jahren wurde grundlegend umgebaut. Im Hallenraum wurde eine Bühne angebaut, das Foyer erweitert sowie eine kleine Außenbühne ergänzt. Die Halle ist nun über einen Aufzug für alle erreichbar. Die Nutzung und Gestaltung der Gemeindehalle wurde interkommunal mit Vereinen, Institutionen, Bürgern und der Gemeinde in mehreren Treffen - sogenannten „Hallenwerkstätten“ - abgestimmt.



Bürger- und Kulturhaus in Zöschingen

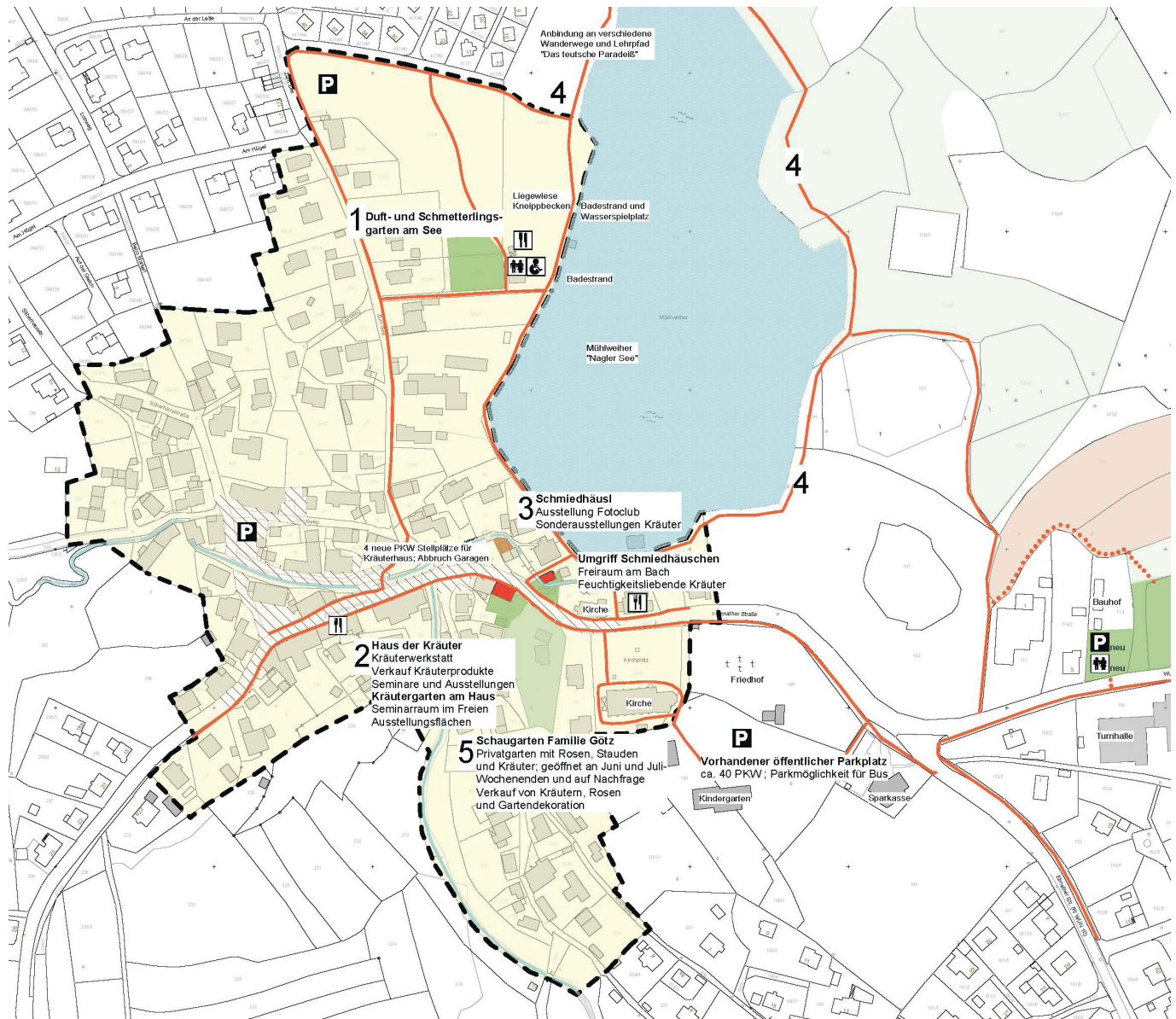
# Raumpartnerschaft Fichtelgebirge - Haus der Kräuter in Nagel

Beteiligte Kommunen: Bad Alexandersbad, Nagel, Tröstau

Im gemeinsamen Entwicklungskonzept haben sich die einzelnen Gemeinden ein sich jeweils ergänzendes Profil gesucht. Nagel hat sich als „Kräuterdorf“ positioniert: ein ehemals leerstehendes Wohngebäude wurde zum „Haus der Kräuter“. Ein Duft- und Schmetterlingsgarten, Schaugärten sowie zahlreiche Angebote wie Kräuterwanderungen und Kochkurse sprechen viele Familien und andere Interessierte an. Die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte konnte deutlich gesteigert werden. Das touristische Angebot fügt sich in das Vermarktungskonzept des Fichtelgebirges, die Anzahl der Tagesbesucher und Übernachtungsgäste konnte seit der Umsetzung der ersten Maßnahmen bereits deutlich gesteigert werden.



Duftgarten



Auszug aus den Bausteinen des Konzepts für Nagel



Zustand vorher



Haus der Kräuter, Nagel, nach Sanierung

# Museumsnetzwerk Allianz Aurach - Zenn

Beteiligte Kommunen:

Emskirchen, Hagenbüchach, Markt Erlbach, Neuhof a.d.Zenn, Oberzenn, Trautskirchen, Wilhelmsdorf

Heimatmuseen in Gemeinden sind zwar wichtige identitätsstiftende Einrichtungen, die wertvolle Zeugnisse der Vergangenheit bewahren und einen Einblick in die Geschichte des Ortes vermitteln. Viele kleine Museen müssen sich zunehmend mit der Problematik rückläufiger Besucherzahlen und Nachwuchssorgen bei den ehrenamtlichen Mitarbeitern der Trägervereine auseinandersetzen, ohne die der Betrieb für eine Kommune nicht leistbar wäre. Zudem sind in der Regel die Gemeinden, unabhängig von ihrer finanziellen Haushaltslage für Bauunterhalt und Modernisierungsmaßnahmen an und in den meist ortsbildprägenden, oft denkmalgeschützten Gebäuden verantwortlich.

Die sieben Kommunen der Allianz „Aurach –Zenn“ im dünn besiedelten und ländlich geprägten Teil des Landkreises Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim haben den Handlungsbedarf erkannt. So finden sich im „Interkommunalen Konzept zur Sicherung der Daseinsvorsorge durch Vernetzung, Abstimmung und Kooperation“ der Allianz im Bereich Tourismus entsprechende Maßnahmen. Dazu zählt die Erarbeitung eines Projekt- und Marketingkonzepts zur Umstrukturierung der Sammlungen und Museen im Allianzgebiet. Ziel war es, eine interessante Museumslandschaft zu schaffen, die anhand lokaler Besonderheiten die fränkische Geschichte erzählt und einen touristischen Mehrwert in Form eines Kulturpfades darstellt. Inhaltlich wird herausgearbeitet, wo für das Zirkelmuseum in Wilhelmsdorf, das Heimatmuseum in Emskirchen, das Rangau-Museum in Markt Erlbach, das Hans-Böckler-Haus in Trautskirchen und die Ausgrabungen in Zennhausen jeweils deren Alleinstellungsmerkmal



Ostfassade des Rangau-Museums

gesetzt werden kann. Eine zeitgemäße Präsentation soll mit modernen Darstellungsformen und neuen Medien vor allem junge Besucher ansprechen. Eine Broschüre und ein gemeinsamer Internetauftritt, der die Museen im Allianzgebiet vorstellt und verknüpft, bewerben das Angebot öffentlichkeitswirksam.

Zeitgleich mit der Erstellung des Museumskonzepts auf Ebene der Kommunalen Allianz wurde mit dem Umbau des Rangau-Museums in Markt Erlbach ein Bauprojekt begonnen, bei dem die konzeptionelle Neuausrichtung der Museumslandschaft Berücksichtigung findet. Für das Rangau-Museum bedeutet das, sich auf wenige identitätsstiftende Bereiche zu konzentrieren, statt wie bisher ein sehr breites Spektrum an Inhalten eines klassischen Heimatmuseums zu präsentieren.



Internet-Auftritt des Museumsnetzwerks



Traumungszimmer im Rangau-Museum



## Naherholung und Grün

Nicht nur die gebauten Strukturen, auch die Grün- und Freiräume prägen unsere Städte, Märkte und Gemeinden. Neben ihrer Funktion als Naherholung und als Begegnungsorten in unmittelbarer Nachbarschaft hat das Grün auch große Bedeutung für die Stadtökologie und das Stadtklima.

## Abenteuer- und Erlebnisspielplatz am Stadtgraben, Merkendorf

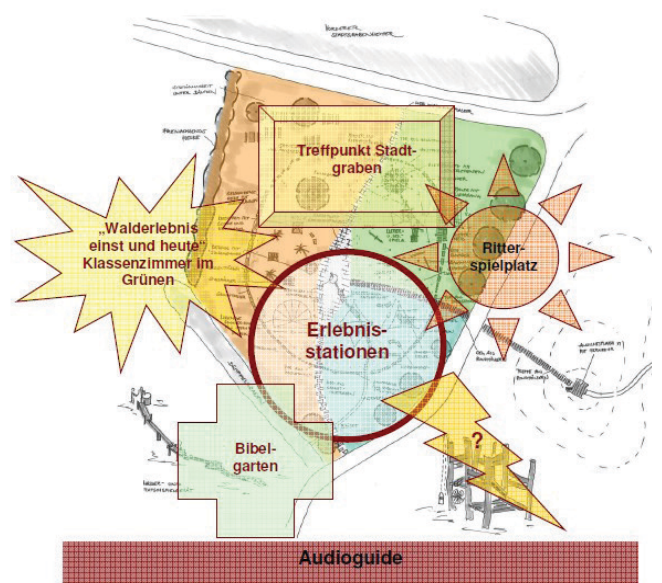
In Merkendorf wurde die ganze Stadt in Miniaturformat als Abenteuerspielplatz im Stadtgraben nachempfunden. Auch für Erwachsene ist der Bereich ein offener Treffpunkt.

## Allianz Altmühl - Mönchswald - „Abenteuer- und Erlebnisspielplatz Treffpunkt Stadtgraben“

Beteiligte Kommunen: Merkendorf, Mitteleschenbach, Ornbau, Weidenbach, Wolframs-Eschenbach

Bei der Erstellung des vernetzten Themen- und Erlebniskonzepts für die Altmühl-Mönchswald-Region wurde von den beteiligten Akteuren folgendes Leitbild am 19.04.2011 verabschiedet: „Treffpunkt Lebensfreude - Erleben Sie mit Ihrer ganzen Familie und Freunden aktiven und generationsübergreifenden Freizeitspaß im Grünen und vielfältige Zeugnisse geschichtlicher Epochen hautnah in reizvollen historischen Ortschaften“.

Es wurde unter anderem ein regionaler Themenweg „Geschichte erleben“ mit Erlebnispunkten und Erlebnisstationen entwickelt, der alle Kommunen verbindet. Ein gemeinsamer Audioguide wurde produziert und vermarktet.



## Ampertalgemeinden - „Glonnterrassen“ in Allershausen

Beteiligte Kommunen:  
Allershausen, Kranzberg, Fahrnzhausen

Der Siedlungskörper des Hauptortes von Allershausen wird durch die Autobahn A9 und die Zubringerstraße St 2054 stark zerschnitten. Das hohe Verkehrsaufkommen führt zu Lärmbelastungen und mangelnder Aufenthaltsqualität im Ortskern. Für die Umgestaltung des innerörtlichen Glonnabschnittes ließ die Gemeinde auf der Grundlage eines Wettbewerbs Planungen erstellen. Ziel war es, die Glonn aufzuweiten und zu renaturieren, um so im Uferbereich mitten im Ortszentrum attraktive Erholungsflächen entstehen zu lassen. Die Maßnahme wurde im Rahmen des interkommunalen Planungsprozesses zur Erstellung des IKEK mit den Gemeinden Kranzberg und Fahrnzhausen, mit denen Allershausen seit 2015 die Kooperation „Ampertalgemeinden“ bildet, in Hinblick auf überörtliche Zielsetzungen abgestimmt.

Durch die Realisierung der „Glonnterrassen“ wurden mitten im Ortskern hochwertige Grün- und Aufenthaltsbereiche geschaffen, welche nachhaltig zu einer Belebung des Zentrums beitragen. Zugleich bilden die neu angelegten Wegeverbindungen eine vom Verkehrslärm abgewandte Erschließung für verschiedene wichtige Einrichtungen der örtlichen und überörtlichen Daseinsvorsorge (Musikschule, Vereinshaus).



Die Grünanlage wurde im Juli 2017 eingeweiht und wird von der Bevölkerung begeistert angenommen. Insbesondere Kinder, Jugendliche und Familien nutzen die neuen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser. Auf dem Gelände fand das von mehreren örtlichen Vereinen gemeinsam organisierte Glonnfest statt.

Die Fertigstellung der „Glonnterrassen“ stellt einen ersten, wichtigen Schritt in der städtebaulichen Erneuerung des Ortskerns dar, dem laut IKEK nun weitere ergänzende und unterstützende Maßnahmen folgen können.



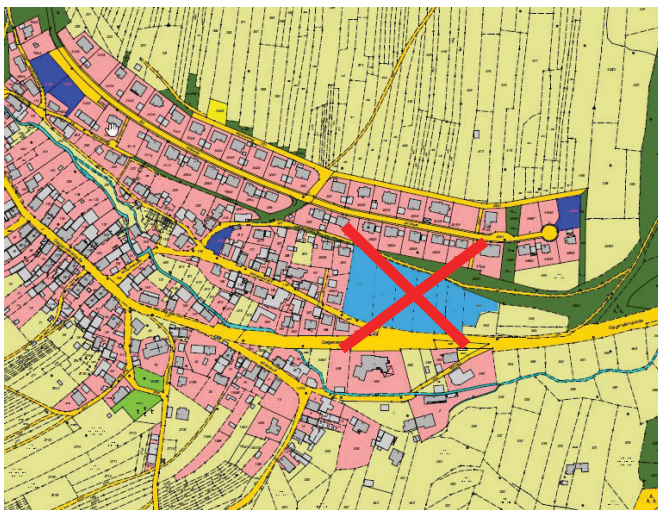
Glonnterrassen



## 4.2. Innenentwicklung

### Kreuzbergallianz: Einrichtung eines Flächenmanagementsystems

Die Gemeinden der Kreuzbergallianz haben als Maßnahme aus dem gemeinsamen Entwicklungskonzept Grundsatzbeschlüsse zu Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefasst und ihre Flächenpolitik untereinander abgestimmt. 2012 haben sie im Rahmen des Modellprojekts „Infrastruktur-Folgekosten von Wohnbaugebieten“ eine gemeindeübergreifende Datenbank eingerichtet. Diese ermöglicht eine effiziente und fortschreibbare Erfassung sowie Verwaltung von innerörtlichen Baulücken und Leerständen. Auf der Grundlage dieses Flächenmanagementsystems konnte nun die interkommunale Abstimmung über die Anpassung bzw. Zusammenlegung sozialer Infrastruktureinrichtungen und Baulandausweisungen konkretisiert sowie die Innenentwicklung gestärkt werden. In der Folge hat Bischofsheim mit dem Baugebiet-Folgekostenrechner kalkuliert. Im Ergebnis wurden Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan genommen sowie Bebauungspläne aufgehoben. Aus der errechneten Einsparung wurden kommunale Förderprogramme finanziert. Leerstände werden über Immobilienbörsen offensiv vermarktet. Des Weiteren werden Beratungsgutscheine für Bauvorhaben im Innenbereich angeboten.



Baulandkataster und Rücknahme von Bauflächen in Bischofsheim a.d.Rhön, Ortsteil Oberweißenbrunn

### Leerstandsmanagement im Hofheimer Land

Auch die Gemeinden im Hofheimer Land haben sich zum Grundsatz gemacht, dass jeder Siedlungsneubau einen Leerstand im Altort verursacht. Dementsprechend werden innerörtliche Baumaßnahmen so gefördert, dass sie günstiger sind als ein Neubau auf der grünen Wiese. Auch hier haben die Gemeinden Bauplätze in Neubaugebieten zurückgenommen, um das Angebot zu verknappen.



Innenentwicklungsbroschüre

### Projekt „NeuLand – Gemeinsam Innen stark!“

Die interkommunale Zusammenarbeit konzentriert sich auf vier Schwerpunkte: Neben der Erarbeitung eines interkommunalen Einzelhandelskonzepts stehen die überörtliche Öffentlichkeitsarbeit zum Thema „Leerstand“, ein interkommunales Kunst- und Kulturmanagement und die Investorensuche für Wohnen in allen Lebensphasen im Mittelpunkt. Um die Potenziale der Umnutzung von Bauwerken in den Ortskernen aufzuzeigen, wurden beispielhafte Nutzungskonzepte für Gebäude und Grundstücke erarbeitet. Dabei konnten unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und der Belange des Denkmalschutzes für Leerstände und brachliegende Flächen Nutzungsmöglichkeiten entwickelt werden. Dabei lag der Fokus besonders auf der Schaffung von Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen sowie Gemeinschaftseinrichtungen. Beispielhaftes Impulsprojekt war die Einrichtung eines Dorfladens mit Bürgertreff in einem leerstehenden Schulgebäude im Velburger Ortsteil Deusmauer (siehe S. 18). Zudem wurde die Ortsmitte zu einem verkehrsberuhigten Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet. Mit einer internetbasierten Immobilienbörse soll die Suche nach Nachnutzungsmöglichkeiten unterstützt werden.

## Leerstandsbesichtigung

### Leerstandsoffensive im „Brückenland Böhmen - Bayern“

Beteiligte Kommunen: Altendorf, Eslarn, Guteneck, Niedermurach, Schönsee, Schwarzach b. Nabburg, Stadlern, Teunz, Weiding, Winklarn

Die zunehmend schwierigere Lage vieler Dörfer und insbesondere der kleineren Städte im ländlichen Raum beschäftigt seit vielen Jahren die Städtebauförderung in der Oberpfalz. In den Ortskernen werden die Auswirkungen des demografischen Wandels und sonstige strukturelle Probleme besonders deutlich: Verlust der zentralen Versorgungsfunktion, Brachflächen und Gebäudeleerstände.

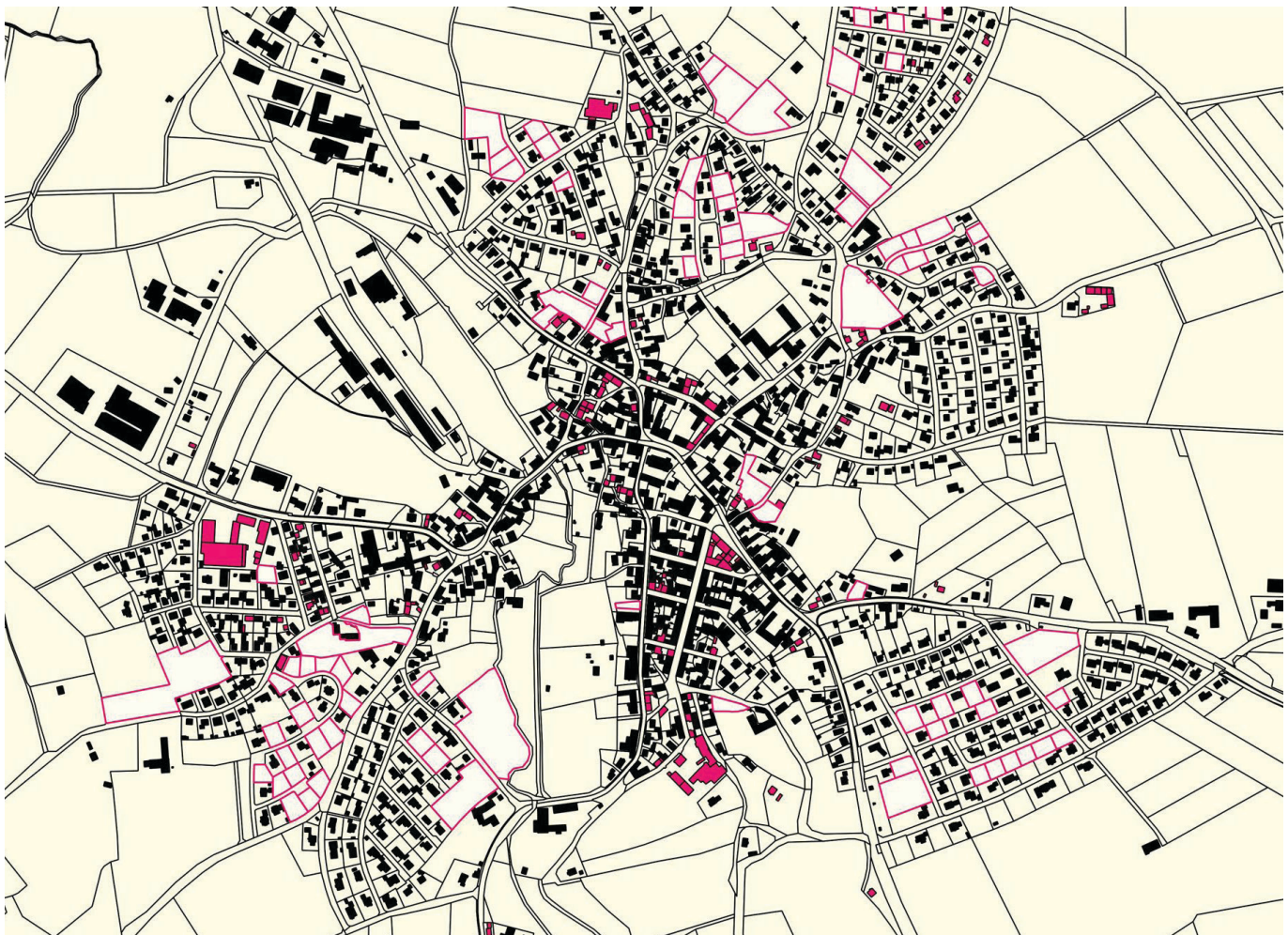
Aus der erfolgreichen interkommunalen Zusammenarbeit der LAG Brückenland Bayern-Böhmen heraus wurde die Idee eines gezielten Projekts zum Umgang mit der Leerstandsproblematik geboren. Unter der Federführung der Gemeinde Altendorf haben sich 11 Gemeinden der LAG zusammengetan, um die Leerstandsoffensive durchzuführen.

Das Projekt wurde durch Mittel des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ gefördert und verfolgte den Ansatz, die örtliche Bevölkerung umfassend in

die Prozesse mit einzubeziehen. Ziel war und ist es, ein Bewusstsein für die Leerstandsproblematik zu schaffen und Veränderungen über den Projektzeitraum hinaus anzustoßen. Durch intensive Öffentlichkeitsarbeit konnten Projektpartner gewonnen und direkte Kontakte zu Leerstandsbesitzern hergestellt werden. Die Bevölkerung konnte für den gestalterischen, historischen und identifikationsstiftenden Wert der Altbauten sensibilisiert werden.

Die Leerstände in den 11 an der Leerstandsoffensive teilnehmenden Gemeinden wurden erhoben und kartiert. Dann wurden Schwerpunkte und Zielrichtungen für mögliche Projekte und Nutzungen erarbeitet.

Seit ihrem Bestehen bietet die Leerstandsoffensive Eigentümern von leer stehenden Gebäuden die Möglichkeit, ihr Objekt in der Leerstandsbörse zu veröffentlichen. Für etliche Leerstände konnten Nachfolgenutzungen gefunden werden.



Kartierung Leerstand und Baulandreserven in Eslarn



Leerstandsoffensive - Sichtbar machen der Leerstände



Leerstandsoffensive - Sichtbar machen der Leerstände



Wiederbelebung des Leerstands Eslarn Kommunbrauhaus

## Immobilienbörsen

In einigen Kooperationen wurden internetbasierte Immobilienbörsen eingerichtet. Besonders im Zusammenspiel mit Beratungsangeboten oder kommunalen Förderprogrammen können in einigen Fällen Leerstände neu genutzt oder abgewendet werden.

**Hofheimer Land Immobilien**

STARTSEITE IMMOBILIEN KOSTENLOSE BERATUNG FÖRDERPROGRAMME ÜBER UNS KONTAKT IMPRESSUM

Altes Wohnhaus am Dorfplatz

Rubrik: Einfamilienhaus  
Standort: Kimmelsbach  
Zimmer: 5  
Größe: 200m<sup>2</sup>

15.000 €

ALLE IMMOBILIEN ANSEHEN

## Bauhütte Ilzer Land - Perlesreut

Beteiligte Kommunen: Eppenschlag Fürsteneck, Grafenau, Hutthurm, Innernzell, Perlesreut, Ringelai, Röhrnbach, Saldenburg, Schöfweg, Schönberg, Thurmansbang

Mittlerweile 12 Kommunen aus der ILE „Ilzer Land e.V.“ arbeiten bei der Innenentwicklung und Ortskernbelebung zusammen. Für die Akteure war immer klar, dass die Säulen der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum funktionsfähige zentrale Orte mit lebendigen Ortskernen sind. Gemeinsam wurde dazu in den letzten Jahren ein breites Aktions- und Beratungsprogramm entwickelt, das inzwischen sichtbare und spürbare Ergebnisse hervorbringt.

Die vielfältigen Aktivitäten haben unter dem programmatischen Begriff „Bauhütte“ am Marktplatz in Perlesreut im ehemaligen „Weiß-Haus“ einen Platz gefunden.

Am Marktplatz 11 in Perlesreut entstand in dem ehemals leerstehenden, denkmalgeschützten Gebäude das neue Informations- und Begegnungszentrum für die Ilzer Land Gemeinden und damit auch eine zentrale Bürger-Anlaufstelle. Der thematische Schwerpunkt, insbesondere im Beratungs- und Ausstellungsbereich, liegt im Bereich Baukultur und Innenentwicklung. Die Bauhütte gilt als Leuchtturmprojekt in der gesamten Region, nicht zuletzt auch wegen der einmaligen Kooperation zwischen öffentlicher und privater Hand. So gibt es neben öffentlich zugänglichen Tagungs-, Informations- und Beratungsräumen auch sechs seniorengerechte Wohneinheiten im Rückgebäude. Diese wurden von einem Privatinvestor erstellt.



Leerstand Marktplatz 11, Perlesreut



Bauhütte Perlesreut





Veranstaltungssaal

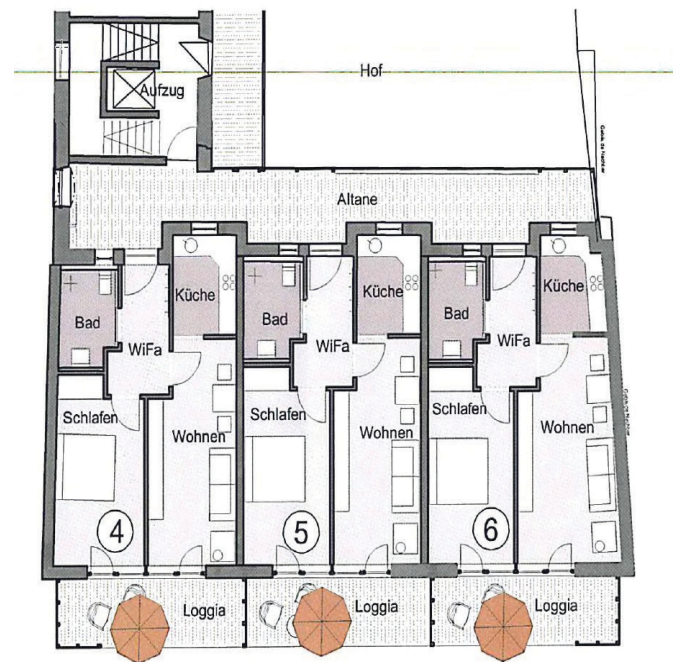
Nach zweijährigen umfangreichen Sanierungsarbeiten wurde die Bauhütte in Perlesreut im Rahmen des 1. Tages der Städtebauförderung am 9. Mai 2015 wieder eröffnet. Mehr als ein Gebäude ist die Bauhütte eine Institution: zentrale Bürger-Anlaufstelle und Netzwerk-Plattform für alle Aktivitäten im Zusammenhang mit der integrierten Innenentwicklung, der Wiederbelebung von Leerständen, der Sicherung der Daseinsvorsorge, der Förderung von regionaler Baukultur - und selbst Demonstrationsobjekt dafür.



„Marktplatz“ und Bibliothek



Gewölbekeller für Veranstaltungen



barrierefreie Wohnungen im rückwärtigen Gebäudeteil

#### 4.3. Anpassung und Sanierung städtebaulicher Infrastruktur

### Lechfeld - Dorfplatz in Obermeitingen

Beteiligte Kommunen: Graben, Klosterlechfeld, Obermeitingen, Untermeitingen

Der Ersatz der alten Bundesstraße B17, die mitten durch die vier Gemeinden führte, durch einen autobahnähnlichen Neubau der B17 neu führte nun zu einem weit überdurchschnittlichen Veränderungsdruck und zu neuen Bedarfen in der Daseinsvorsorge, die die vier Gemeinden zu einer Kooperation zusammenführten. Unter der Federführung von Untermeitingen haben sich vier Kommunen aus den Landkreisen Augsburg und Landsberg am Lech zu einer interkommunalen Kooperation „Lechfeldgemeinden“ zusammengeschlossen.

Als ein erster Baustein der Daseinsvorsorge für Obermeitingen, einem von großen giebelständigen Bauernhöfen geprägten Straßendorf ohne ausgeprägte Mitte, wurde als erstes Umsetzungsprojekt der Neubau eines Platzes vor dem ebenfalls neu errichteten Rathaus identifiziert. Dieses Vorhaben wurde in Absprache mit den Kooperationsgemeinden 2012/13 ausgeführt: Der Platz zwischen dem neuen Rathaus und dem bestehenden Bürgerhaus mit Gaststätte wurde barrierefrei und aufenthaltsfreundlich gestaltet. Er dient dabei als Treffpunkt und als Umschlagplatz für Informationen beispielsweise für überörtliche Radfahrer, als Maibaumplatz



Auszug aus dem Entwicklungskonzept - Zielplan

und allgemein als Festplatz für Feste und Märkte, wobei diese Anlässe soweit möglich mit den Kooperationsgemeinden abgestimmt und beworben werden.



Neuer Dorfplatz Obermeitingen

## Lebensader B12 - Ortsmitte Maitenbeth

Beteiligte Kommunen: Haag, Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring, Reichertsheim

Seit 2011 wird Maitenbeth mit dem Markt Haag in Ob. als Leitkommune im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ gefördert. Maitenbeth ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft mit Rechtmehring. Bei 2013 Einwohnern (Stand 2013) hat es 58 Ortsteile, die wesentlichsten Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens und ein reges gesellschaftliches Leben konzentrieren sich in der Ortsmitte.

Allerdings bestanden in der Ortsmitte von Maitenbeth erhebliche funktionale und gestalterische Defizite: kein angemessenes Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Maitenbeth / Rechtmehring, das denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude Alte Post stand seit Jahren leer, es gab keine definierte Ortsmitte. Nach einem Neuordnungskonzept für die Ortsmitte 2011 und einem Wettbewerb für den Neubau eines Rathauses 2012 wird die städtebaulichen Situation in der Ortsmitte durch den prämierten Entwurf geschickt neu geordnet. Die Alte Post wurde saniert und zum Bürgerhaus umgebaut. Der öffentliche Raum wurde durch eine veränderte Verkehrsführung beruhigt, der Bereich vor der Kirche gemeinsam mit der Diözese barrierefrei gestaltet. Im Ergebnis bündelt die neue Ortsmitte nun die wesentlichen Kultur- und Verwaltungseinrichtungen. Es wurden öffentliche Räume mit hoher Identität und Aufenthaltsqualität geschaffen, die heute gerne für Veranstaltungen und Feste genutzt werden.



Neue Ortsmitte Maitenbeth  
(links Alte Post, rechts neues Rathaus)



Festgottesdienst im Rahmen der Einweihungsfeier



Neuordnungskonzept Ortsmitte Maitenbeth

# AG Höchstädt - Lutzingen

Beteiligte Kommunen: Höchstädt an der Donau, Lutzingen

Durch den demografischen Wandel und die damit verbundene Zunahme von Menschen mit Einschränkungen und Behinderungen gewinnt die Barrierefreiheit der öffentlichen Räume an Bedeutung. Damit gehören barrierefreie Anpassungen von Straßen und Plätzen zu den häufigsten Maßnahmen im Programm in Bayern.

Höchstädt an der Donau im schwäbischen Landkreis Dillingen blickt auf eine 900jährige Stadtgeschichte zurück, die eindrucksvoll im Stadtbild durch das Schloss dokumentiert wird. Im interkommunalen Entwicklungskonzept wurden Maßnahmen herausgearbeitet, um die zentralen Versorgungsfunktionen der Stadt für ihr Umland zu stärken. Aufgrund der demografischen Entwicklung spielt hier die barrierefreie Anpassung der öffentlichen Räume eine zentrale Rolle. Höchstädt war auch Modellkommune in „Bayern barrierefrei 2023“.

Konzeptionelle Grundlage ist ein im Rahmen von „Bayern barrierefrei 2023“ entwickelter Ziel- und Konzeptplan mit konkreten Maßnahmenplänen auf der Basis eines Bestands- und Mängelplans. Den Verbindungen zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen wurde dabei besonderes Augenmerk gewidmet, verkehrssichere Wegeketten für die wichtigen öffentlichen Einrichtungen definiert.

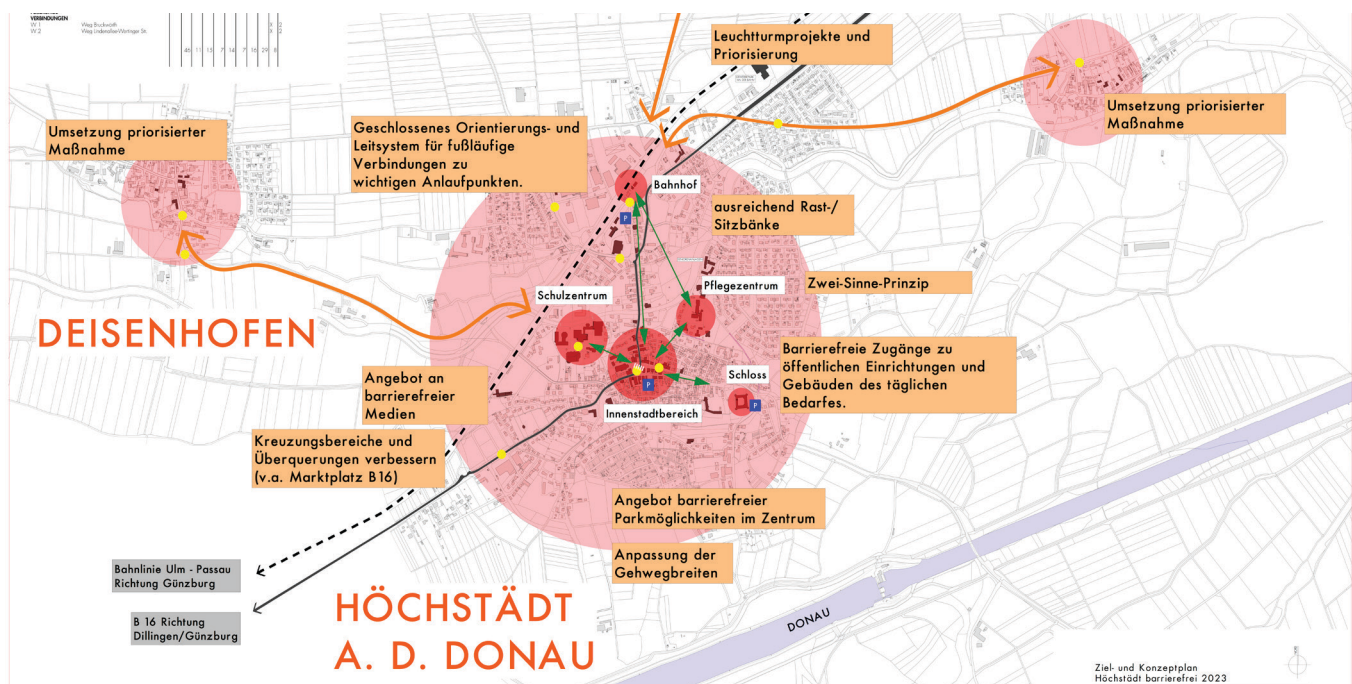
Mittlerweile wurden die Herzogin-Anna-Straße und die Bachgasse neu gestaltet, am östlichen Stadteingang sind barrierefreie Querungsmöglichkeiten geschaffen worden. Die denkmalgeschützte ehemalige Mädchenschule wurde saniert und zum interkommunalen Bürgerhaus barrierefrei umgebaut.



Höchstädt, umgestalteter Schlossberg



Höchstädt, Herzogin-Anna-Straße



Höchstädt - Lutzingen, Aktionsplan zur Barrierefreiheit





Höchstädt, Aktionsplan zur Barrierefreiheit



Höchstädt, Herzogin-Anna- / Dillinger Straße

## Ilzer Land - Grafenau

Die Stadt Grafenau liegt rund 35 km von der Grenze zur Tschechischen Republik entfernt im Ilzer Land im Landkreis Freyung-Grafenau. Grafenau übernimmt wichtige regionale Versorgungsaufgaben und Zentrenfunktionen für den östlichen Landkreis, unter anderem als Schul- und Klinikstandort. Mit der Waldbahn ist die Stadt an das regionale Schienennetz angebunden und sie ist Knotenpunkt des regionalen Buslinienetzes. Als Luftkurort verzeichnet Grafenau rund 240.000 Übernachtungen im Jahr.

Das Thema Erreichbarkeit hat besondere Bedeutung, da mehr als zwei Drittel der Bevölkerung in den größeren Ortsteilen und Weilern leben. Im Zuge der demografischen Entwicklung sind Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie barrierefreie Angebote des ÖPNV daher zentrale Herausforderungen. Gleichzeitig stellt die stark bewegte Topographie im Stadtgebiet besondere Anforderungen an die Planung. Grafenau hat als Modellkommune einen Aktionsplan „Bayern barrierefrei 2023“ erarbeitet.

Nachdem Engstellen und Hanglage nicht beseitigt werden können, wurden Möglichkeiten gesucht, schwierige Situationen zu entschärfen, beispielsweise Ruhegelegenheiten bei steilen Passagen.

Ein wichtiges Ziel war, eine ÖPNV-Strategie in den Aktionsplan zu integrieren. Die Stadt Grafenau nimmt sich in ihrem Aktionsplan vor, ein barrierefreies ÖPNV-Angebot für alle Menschen sicherzustellen, die aufgrund ihrer Behinderung selbst kein Fahrzeug führen dürfen oder können. Dafür soll in den untersuchten Ortsteilen mindestens eine barrierefreie Haltestelle eingerichtet werden, die von Linien ange-



Grafenau, Bahnhofsareal vor Umgestaltung

fahren wird, die ins Zentrum fahren. In der Innenstadt selbst sollen die zentralen Haltepunkte „Kirche“ und „Schule“ als Ausstiegsmöglichkeiten in der Stadtmitte ebenfalls barrierefrei gestaltet werden. Die bereits 2009 barrierefrei gestaltete Neuordnung des Bahnhofareals als Umsteigestation zu regionalen Buslinien dient als zentraler Punkt in diesem Konzept.



Grafenau, Bahnhofsareal nach Umgestaltung

#### 4.4. Beseitigung städtebaulicher Missstände

### Altmühl - Mönchswald - Region - Alte Vogtei in Wolframs-Eschenbach

Beteiligte Kommunen: Wolframs-Eschenbach,  
Merkendorf, Ornbau, Weidenbach, Mitteleschenbach

Eines der im Entwicklungskonzept herausgearbeiteten wichtigen Themen war die Verbesserung der freizeitorientierten Infrastruktur, sowohl für ortsansässige Einwohner als auch für überregionale Besucher. Ein wesentlicher Baustein ist dabei die Aufwertung und Ergänzung des gastronomischen Angebotes, welches in den letzten Jahren in allen Orten wegen Nachfolgeproblemen oder dem generellen Strukturwandel sehr stark ausgedünnt wurde.

Die Sanierung und Verpachtung des zentral im Ortskern gelegenen und überregional bekannten Traditionshauses „Hotel - Gasthof Alte Vogtei“ ist ein wesentlicher Baustein in der langfristigen Revitalisierung des historischen Ortskerns der Deutschordensstadt Wolframs-Eschenbach und ein Anlaufpunkt für Urlauber und Geschäftsreisende.

Das ehemalige Amtshaus des Vogtes stellt ein hochrangiges Baudenkmal dar, dessen Entstehung auf die zweite Hälfte des 16. Jahrhunderts zurückgeht. Das Anwesen liegt an



Alte Vogtei, Gästezimmer

städttebaulich herausgehobener Stelle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus und gehört zu den Wahrzeichen der Stadt. Seit April 2010 war die Traditionsgaststätte nicht mehr in Betrieb. Der Leerstand des Anwesens hat den rapiden Verfall des Baudenkmals in Gang gesetzt. 2013 hat sich die Stadt Wolframs-Eschenbach angesichts der existenziellen Bedeutung der Gastwirtschaft für die weitere Entwicklung der Stadt entschlossen, das Anwesen zu erwerben und dessen Sanierung mit Unterstützung der Städtebauförderung selbst zu schultern.



Alte Vogtei, Wolframs-Eschenbach



Alte Vogtei, Gastronomie

## Märkte an der Milchstraße - Markt Eichendorf, ehemaliger Gasthof zur Post

Beteiligte Kommunen: Aham, Eichendorf, Frontenhausen, Marklkofen, Reisbach

Im ländlichen Raum stehen leider immer mehr Gasthäuser leer. Dies trifft auch für jeden der Orte der AG Milchstraße zu. Gasthöfe, die früher eng an landwirtschaftliche Betriebe, Beherbergung oder das Brauwesen geknüpft waren, sind sanierungsbedürftig oder wurden sogar abgebrochen. Der Verlust der historischen Gastwirtschaften ist schmerzhaft, da sie neben der Wirtshausfunktion auch öffentliche Treffpunkte, Räume für die Vereine und Ort für Veranstaltungen und nicht zuletzt prägende, identitätsstiftende Bausubstanz waren und sind.

Diese Funktionen zu revitalisieren haben sich die Gemeinden der RegioKommune Vilstal zur Aufgabe gemacht. Dabei sind die Konzepte der jeweiligen Nachnutzungen sehr unterschiedlich. Das Spektrum reicht vom Abbruch der Gebäude über die Nutzung als Gemeinde- und Vereinszentrum bis zur Wiederaufnahme der eigentlichen Gasthofnutzung. Die interkommunale Abstimmung dient dazu, dass sich die Konzepte ergänzen und keine neue Konkurrenz entsteht. So können beispielsweise auch unterschiedlich große und für unterschiedliche Zwecke geeignete Veranstaltungsräume interkommunal angeboten werden.

Im Markt Eichendorf war die Renovierung des Gasthauses zur Post ein erster Schritt zur Sanierung und Beseitigung von Leerstand im gesamten Areal in der Ortsmitte. Wegen eines weiteren leerstehenden ehemaligen Gasthauses und ehemals landwirtschaftlich genutzten, heute baufälligen Gebäuden in den rückwärtigen Bereichen stellte das gesamte Areal einen städtebaulichen Missstand dar. Der Markt hat hier private Investoren gewonnen, die auf den angrenzenden Grundstücken mittels Ersatzneubauten Wohnraum in

der Ortsmitte schaffen. Grundlage für die Sanierung war ein durch die Städtebauförderung unterstützter Rahmenplan.

Im ehemaligen Gasthof zur Post ist mit dem Postsaal ein Bürgersaal für bis zu 200 Gäste mit moderner Technik und Räumen für Vereine entstanden. Im Obergeschoss wurden drei Wohneinheiten für anerkannte Geflüchtete geschaffen. Aufgrund der gesamtheitlichen Lösung - Wohnungen im Obergeschoss, Bürgersaal und Vereinsräume im Erdgeschoss, private Investitionen - ist ein gelungenes Gemeinschaftsprojekt entstanden, das allen Bürgerinnen und Bürgern dient.



Bürgermeisterinnen, Bürgermeister und weitere Akteure der „Märkte an der Milchstraße“ am Tag der Städtebauförderung



Leerstände und städtebauliche Missstände in Eichendorf - vorher





Neuordnungskonzept Ortsmitte Markt Eichendorf



Ehemaliger Gasthof Post mit Postsaal nach der Sanierung

## „Lebensader B12“ - Schlossturm Haag

Beteiligte Kommunen: Haag, Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim

Der Markt Haag in Oberbayern liegt im Landkreis Mühldorf an der Schnittstelle der Bundesstraßen B12 und B15 rund 50 km östlich von München. Seit 2011 wird der Markt Haag gemeinsam mit seinen Nachbargemeinden im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ gefördert. Die Kooperation blickt auf eine stolze und bewegte Geschichte zurück, die bis in das Jahr 980 zurück reicht: Bis 1804 war Haag eine, „freie, den bayrischen Kurlanden nicht eingegliederte Reichsgrafschaft“. Sitz der Grafschaft war die im 12. Jahrhundert erbaute Burg in Haag, von der nach der Säkularisation nur noch die Kernburg mit dem 42 Meter hohen Wohnturm, der sogenannte „Schlossturm“, erhalten blieb. Eines der wesentlichen Ziele des interkommunalen Entwicklungskonzeptes der fünf Gemeinden ist es, dieses herausragende Baudenkmal von überregionaler Bedeutung als Identifikationspunkt für die Kooperation zu stärken und als Veranstaltungszentrum wieder nutzbar zu machen, denn aufgrund gravierender Bauschäden mussten sowohl Turm als auch Schlosshof 2005 für die Öffentlichkeit gesperrt werden.

2012 konnte der Markt Haag den Schlossturm zu einem symbolischen Preis erwerben und leitete im ersten Schritt aufwändige Sicherungsmaßnahmen ein. Nach Abschluss dieser Maßnahmen konnte am 15. Juli 2016 das Burgareal mit einem festlichen, dreitägigen Programm nach 12 Jahren Schließung zum ersten Mal wieder für die Öffentlichkeit geöffnet werden. Unter dem Titel „Schlossturmeuchten“ sorgten Festakt, Turmführungen, Konzerte im Schlosshof, Lichtshow und Feuerwerk, „Tag der Grafschaft“, Schlossturmlauf und Gottesdienst für enormen Besucherandrang. Künftig soll das „Schlossturmeuchten Haag“ in der Region als Marke für kulturelle Veranstaltungen der Kooperation installiert werden. Das Projektmanagement dazu wird über LEADER gefördert.

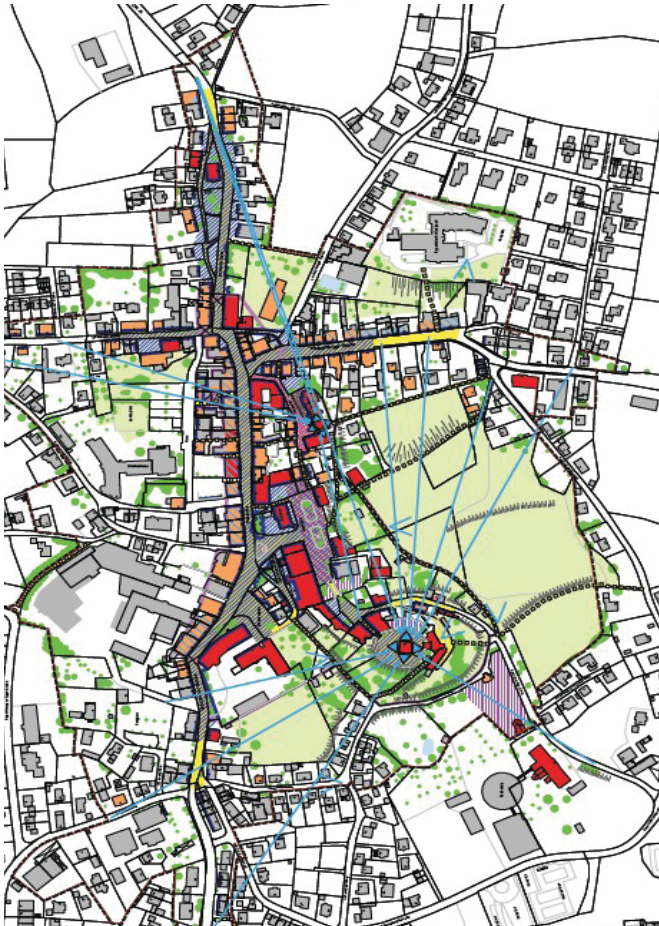
Nach Abschluss der weiteren Sanierungsarbeiten werden geführte Besuchergruppen wieder den Turm hinaufsteigen und das Heimatmuseum besuchen können. Zudem werden im „Erhabenen Saal“ auf der dritten Ebene Trauungen für Heiratswillige aus den Kooperationsgemeinden stattfinden können. Als letzter Baustein der Sanierung wird der Schlosshof mit Sitzstufen und einer Freilichtbühne neu gestaltet.



Haager Land



Schlossturm Markt Haag



Auszug aus dem ISEK, Qualitäten



Eröffnungsfeier des Burgareals „Schlosssturmeuchten“

## „Generationennetzwerk“ - Pyrbaum

Beteiligte Kommunen: Berggau, Deining, Postbauer-Heng, Pyrbaum

Die am „Generationennetzwerk“ beteiligten Gemeinden arbeiten daran, in interkommunale Arbeitsteilung die sozialen Lebensbedingungen und die Infrastruktur dazu zu stabilisieren und verbessern. Dabei schärfen die Gemeinden arbeits- teilig unterschiedliche Profile. Postbauer-Heng ist Bildungs- standort, Pyrbaum legt den Schwerpunkt auf die Infrastruk- tur für Senioren, Berggau auf die Jugend.

In Pyrbaum hat das Gebiet um das ehemalige Schloss mit Schlossgraben und -stadel eine enorme historische Bedeu- tung. Diese Bedeutung ist auch tief in der Bevölkerung ver- ankert, womit sich die das riesige bürgerschaftliche Enga- gement erklärt, mit dem die Sanierung und Sicherung der einsturzgefährdeten Mauern und des notgesicherten Stadels begleitet wurde. Zunächst musste die in Privatbesitz befind- liche Stadelhälfte gekauft und die nachbarschaftsrechtlichen Problemstellungen (Abstandsflächen, Fluchtwege, Zugänge) geklärt werden. Um die geplanten Veranstaltungen auch im Freien stattfinden lassen zu können, wurde der Schlossgrabenbereich in die Maßnahme mit einbezogen.

Zum Abschluss der Maßnahmen wurde ein großes „Schloss- grabenfest“ gefeiert. Im Schlosstadel finden heute Trauun- gen statt. Es wird als Heimatmuseum und für Kultur und Veranstaltungen genutzt. Die neu gestalteten Freiflächen können sehr unterschiedlich bespielt werden. Bereits kurz nach Fertigstellung wurde der Saal und der Freibereich sehr gut von der Bevölkerung angenommen und bildet nun ein neues Zentrum des kulturellen Lebens in Pyrbaum.



Schlossgraben und -stadel Pyrbaum vor der Sanierung





Schlossgraben und -stadel Pyrbaum nach der Sanierung

## 5. Strukturen und Instrumente

### 5.1. Formen der Zusammenarbeit

Für erfolgreiche interkommunale Zusammenarbeit sind Grundprinzipien und Voraussetzungen

- Freiwilligkeit
- Eigenverantwortung jeder Gemeinde gegenüber der gemeinsamen Zukunft in der Region
- Regelung der Zuständigkeiten, Rechte, Pflichten und des Lastenausgleichs
- gemeinsame Gespräche - gut vorbereitet, strukturiert und protokolliert.

Eine Kooperation auf Augenhöhe ist wichtig. Trotz unterschiedlicher Gemeindegröße müssen die Partner gleichwertig bleiben.

Die Formen der Zusammenarbeit reichen von einem informellen Informationsaustausch bis hin zu Zweckverbänden nach KommZG. In der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung wird eine überörtliche Abstimmung der Entwicklungskonzepte gefordert, die Verbindlichkeit dieser Abstimmung jedoch offen gehalten. In der Praxis erweisen sich bei schwierigen Fragen, beispielsweise bezüglich abgestimmter Bauflächenausweisungen, nur sehr lockere Kooperationen als wenig tragfähig.

Als Mindestanforderung an Verbindlichkeit sollten daher die gemeinsamen Ziele und Maßnahmen im Entwicklungskonzept in allen Gemeinderäten beschlossen werden.

Eine gemeinsame Trägerschaft zur Abwicklung von einzelnen Maßnahmen oder die Übertragung von Aufgaben auf eine gemeinsame Organisation schafft bei aller Freiwilligkeit eine hohe Verbindlichkeit. Wenn die Umsetzung der Maßnahmen in der Hand der einzelnen Gemeinde liegt, müssen im Vorfeld Regelungen zur Zuständigkeit, Abwicklung und ggf. für den späteren Betrieb getroffen werden.

Die Zusammenarbeit kann sich allerdings auch über die Zeit entwickeln und auch strukturell vertiefen.

Beispiele

Steinwald-Allianz: Die Allianz hat sich zunächst ab 2004 als Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen. 2010 haben die beteiligten Gemeinden einen Zweckverband nach Art. 17 KommZG gegründet.

Wirtschaftsband A9 - Fränkische Schweiz: Das Wirtschaftsband A9 hatte seit 2008 als kommunale Arbeitsgemeinschaft nach KommZG zusammengearbeitet. 2016 haben die Gemeinden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag einen Verein gegründet.

Hesselberg: Die Region Hesselberg hatte seit 1999 eine Entwicklungsgesellschaft. Heute fungiert die Region Hesselberg mbH als Regionalverband der Aktionsgruppe. Die Hesselberg AG e.V. ist als Verein gegründet worden zum Austausch der Gemeinden mit Unternehmern, Freiberuflern und Selbständigen.

### Beispiele für institutionelle Kooperationsformen

öffentlich-rechtliche Formen

für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben:

Planungsverband nach § 204 Abs. 2 und § 205 BauGB  
Zweckvereinbarung nach Art. 7 ff KommZG  
Zweckverband nach Art. 17 ff KommZG  
Kommunale Arbeitsgemeinschaft nach KommZG  
Anstalt des öffentlichen Rechts nach Art. 89 GO

privatrechtliche Formen

für nicht hoheitliche Aufgaben:

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)  
Verein nach BGB  
Aktiengesellschaft (AG)  
privatrechtliche Vereinbarungen

## 5.2. Kooperationsmanagement

### Strukturen

Eine geeignete Organisationsstruktur ist die Grundlage für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Sie sollte in der Konzeptphase abgestimmt und später überprüft werden.

Um die kommunale Planungshoheit zu wahren, müssen die wesentlichen Entscheidungen zur Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen in den kommunalen Gremien behandelt werden. Dabei ist denkbar, dass die Gemeinden Entscheidungen auf einen gemeinsamen Zweckverband übertragen.

Viele erfolgreiche Kooperationen haben die Steuerungs- und Entwicklungsaufgaben in Beiräte, Steuerungs- oder Lenkungsgruppen und Projekt- oder auch Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen unter Beteiligung von Bürgern, Interessensvertretern und anderen privaten Akteuren strukturiert. Eine klare Organisationsstruktur kann eine koordinierte und kontinuierliche Arbeit sehr erleichtern. Sinnvoll ist es auch, gleich zu Beginn die Fördergeber mit an den Tisch zu holen und die Abstimmung mit übergeordneten Behörden zu suchen.

Wenn sich die Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit für ein gemeinsames Prozessmanagement entschieden haben, steigt auch der Anteil an nicht-investiven Ausgaben. Allerdings sind die Kooperationen, die ein externes Planungsbüro mit der Begleitung und Betreuung beauftragt haben, langfristig deutlich erfolgreicher.

In der ländlichen Entwicklung sind Vorbereitungsseminare zur Klärung und Abstimmung vor dem Aufbau von interkommunalen Netzwerken üblich.



Bürgerbüro NeuLand

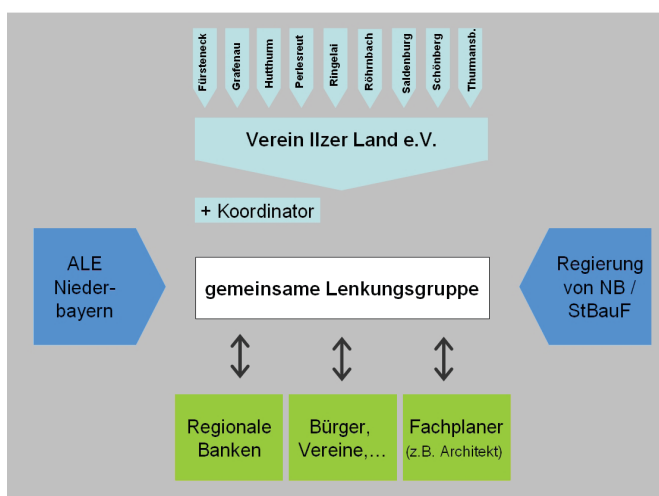
### Beispiele

**Initiative Rodachtal:** Zu dem Verein „Initiative Rodachtal“ haben sich etwa zehn Gemeinden aus dem bayerische-thüringischen Grenzgebiet zusammengeschlossen. Das gemeinsam erarbeitete Entwicklungskonzept wurde mit Mitteln aus Thüringen und dem bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gefördert. Drei der Gemeinden (Nordhalben, Steinwiesen und Wallenfels) haben sich als interkommunale Kooperation „Oberes Rodachtal“ im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ um Aufnahme beworben.

**ARGE Rennsteig:** Die ARGE Rennsteig wurde initiiert, um den negativen Entwicklungen wie demografischer Wandel, Abwanderung einzelner Industriezweige und dem damit verbundenen strukturellen Wandel gemeinsam zu begegnen. Diese wurden durch einen Kooperationsvertrag formalisiert. Eine verstärkte Zusammenarbeit mit den vorhandenen Wirtschaftsunternehmen, vor allem im Bereich Tourismus und Öffentlichkeitsarbeit, führte dann zur Gründung des Vereins „Rennsteigregion im Frankenwald“ für den Austausch der politischen Ebenen der Gemeinden mit den Bürgern und der Wirtschaft.

**Kreuzberger Allianz:** Die Steuerungsgruppe setzt sich sowohl aus den Bürgermeistern der Kommunen als auch aus Vertreterinnen und Vertretern der maßgeblichen Institutionen der Verwaltung, Wirtschaft und Regionalentwicklung in der Rhön zusammen. Zur professionellen Koordination und Organisation richtete die Kreuzbergallianz ein „Allianzmanagement“ ein, mit dem ein externes Planungsbüro beauftragt wurde.

**NeuLand:** Das Projekt „NeuLand – Gemeinsam innen stark“ ist durch eine breite Mitwirkung wichtiger Akteure gekennzeichnet. Neben der Projektkoordination durch ein externes Architektur- und Stadtplanungsbüro ist das gemeinnützige Unternehmen Regina GmbH wichtiger Partner für das Projekt. Die Regina GmbH ist ein Verbund von kommunalen und privaten Akteuren mit der Aufgabe, die Regionalentwicklung zu unterstützen und zu gestalten.



Organisationsstruktur Ilzer Land e.V.

Hofheimer Allianz: Eine Lenkungsgruppe begleitet die Arbeit der interkommunalen Kooperation. Sie trifft sich regelmäßig und setzt sich aus den Bürgermeistern der kooperierenden Gemeinden, Verwaltungsangestellten, dem LEADER-Management Haßberge, je einem Vertreter der Regierung von Unterfranken (Städtebauförderung) und aus dem Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken zusammen. Ein Allianzmanager (Kooperationsmanagement) bündelt und koordiniert seit 2013 die Aktivitäten und Prozesse vor Ort.

In etlichen Kooperationen gibt es ein externes Kooperationsmanagement, das häufig auch von anderen Fördergebern unterstützt wird. Ein Allianzmanager kann die überörtliche Themen in der örtlichen Bürgerschaft kommunizieren und die Maßnahmen koordinieren.

### 5.3. Abstimmung und Zusammenarbeit mit anderen Fördermittelgebern

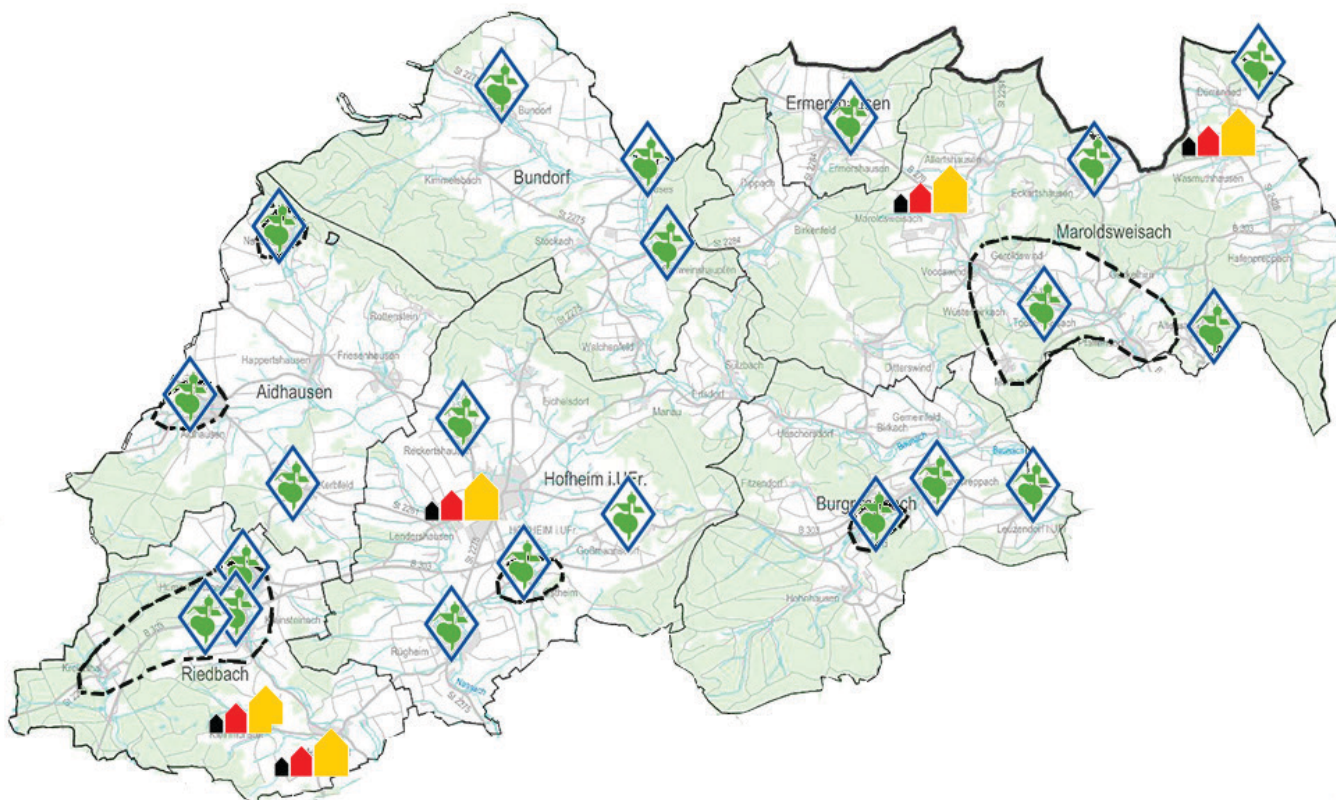
Zwischen den Programmen der Dorferneuerung und der Städtebauförderung bestehen klare Abstimmungsregeln, um Förderkonkurrenz und Doppelförderung auszuschließen (Papier „Zusammenwirken von Instrumenten der Städtebauförderung und Landentwicklung“ vom 05.08.2014). In Ortsteilen bis zu 500 Einwohnern ist grundsätzlich von einer Zuständigkeit der Dorferneuerung und in Ortsteilen mit über 2.000 Einwohnern von einer Zuständigkeit der Städtebauförderung

auszugehen (Regelvermutung). Dazwischen und in Zweifelsfällen erfolgt eine aufgaben- und instrumentenbezogene Abstimmung im Einzelfall. In Gebieten, in denen sich die Förderkulissen von Städtebauförderung und Landentwicklung weitgehend decken, sollten die Grundlagen für eine abgestimmte Zusammenarbeit bereits in der Vorbereitungsphase gelegt werden. Bei der Erarbeitung der interkommunalen Entwicklungskonzepte sollten dann inhaltliche und räumliche Schwerpunkte abgestimmt werden.

Nachdem im ländlichen Raum regelmäßig Gemeinden oder Ortsteile aneinander angrenzen, die einerseits von der Städtebauförderung betreut und gefördert werden, andererseits von der Dorferneuerung, versuchen beide Fördergeber im Rahmen ihrer jeweils geltenden Förderrichtlinien, für jeweils gleichgelagerte Fallkonstellationen ein gleichwertiges Förderangebot bereitzustellen.

Beispiel:

Ilzer Land: 2004 haben einige Gemeinden im Ilzer Land an der Schule der Dorf- und Landentwicklung (SDL-Seminar) erste Überlegungen zur Zusammenarbeit angestellt. 2005 ist daraus der „Ilzer Land e.V.“ gegründet worden. Der Vorstand besteht aus den Bürgermeistern der Gemeinden. Die Gemeinden haben gemeinsam ein ILEK erarbeitet. Die externe Projektkoordination und Umsetzungsbegleitung wurde durch das StMELF gefördert. 2006 wurde eine eigene Geschäftsführung installiert sowie handlungsbezogene Lenkungsgruppen zu den elf Handlungsfeldern eingerichtet mit Projektkoordinatoren, ebenfalls durch das StMELF, vertreten durch



Hofheimer Land: Darstellung, in welchen Gemeinden und Ortsteilen welche Fördergeber aktiv sind

das ALE Landau, gefördert. Für das Handlungsfeld „Innenentwicklung“ wurde das ILEK um ein interkommunales Konzept zur Innenentwicklung des Ilzer Landes ergänzt, unter der Federführung des Sachgebiets Städtebau der Regierung von Niederbayern. Der Lenkungsgruppe gehören neben der Regierung von Niederbayern das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Vertreter der Bürgermeisterrunde, die Projektmanagerin, der beratende Architekt und je nach Tagesordnung die beteiligten Planer und Vertreter der Banken an. In der Lenkungsgruppe werden Strategien entwickelt und Entscheidungen vorbereitet. Die Beschlussfassung erfolgt dann jeweils in den einzelnen Ratsgremien. Regelmäßige gemeinsame Ratssitzungen binden auch die Gemeinderäte aller Kommunen als wichtige Multiplikatoren in die Entwicklungsstrategie mit ein.

Schon bald wurde aktiv nach einem auch räumlichen Zentrum der Aktivitäten gesucht. In Perlesreut wurde in der Folge die Bauhütte installiert, in der seit 2017 auch die Geschäftsführung angesiedelt ist.

## 6. Finanzierung und Förderung

### 6.1. Andere Fördermittelgeber

Für die bauliche Entwicklung der kleineren Städte und Gemeinden sollten Zielvorstellungen und Vorgehensweisen abgestimmt werden. Fördergegenstände und -kulissen von Städtebauförderung und Dorferneuerung überschneiden sich teilweise, so dass eine frühzeitige Abstimmung und gezielte Verknüpfung erforderlich ist.

Wenn bereits in der Grundlagenermittlung und frühen Abstimmungsphasen die jeweiligen Förderkulissen bekannt sind, können alle von den Synergien profitieren. Auch in der Planung und Durchführung sollten mit den jeweiligen Fördergebern organisatorisch, zeitlich und finanziell abgestimmt werden. Dann können die verschiedenen Förderungen ineinander greifen und gemeinsam kleinere Städte und Gemeinden als Ankerpunkte zur Sicherung der Daseinsvorsorge in den ländlichen Räumen erhalten.

### Regionalmanagement

Die Landesentwicklung des Freistaats Bayern fördert den Aufbau regionaler Netzwerke und die Umsetzung konkreter Projekte durch ein Regionalmanagement. Zuständig ist das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (StMFLH). Um in Bayern gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sichern und die Wettbewerbsfähigkeit der Regionen zu stärken, werden kommunale Kräfte gebündelt und die Eigeninitiative der regionalen Akteure unterstützt. Derzeit sind über 50 Landkreise und kreisfreie Städte an geförderten Regionalmanagements im ländlichen Raum beteiligt. Im Fokus des Regionalmanagements stehen Zukunftsthemen der Landesentwicklung: demografischer Wandel, Innovation und Wettbewerbsfähigkeit,

Siedlungsentwicklung, regionale Identität sowie Klimawandel und Energie.

### Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE)

Die sieben Ämter für Ländliche Entwicklung unterstützen derzeit die freiwillige Zusammenarbeit von rund 800 Gemeinden in über 100 Allianzen. Um die Entwicklungsaktivitäten zu koordinieren, werden die Zielsetzungen der Gemeinden auf der Planungsebene durch ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept gebündelt. Zur Umsetzung stimmen die Ämter für Ländliche Entwicklung gegebenenfalls mit anderen Fördergebern den Einsatz der Dorferneuerung und der Flurneuordnung oder anderer Programme aufeinander ab. Aktuelle Aufgabenfelder sind Demografie, Hochwasser und Energie.

### EU-Programm LEADER

Das EU-Programm LEADER fördert innovative und partnerschaftliche Ansätze zur Stärkung und selbstbestimmten Entwicklung ländlicher Regionen. 2014 bis 2020 werden auf Basis von „Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepten“ 68 Lokale Aktionsgruppen (86 % der Landesfläche) unterstützt. Die Antragstellung dafür ist seit der Jahresmitte 2015 möglich. Zuständig ist das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF), Ansprechpartner sind die LEADER - Koordinatoren an den Ämtern für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF).

### Projektförderung nach dem Finanzausgleichsgesetz (FAG)

Im kommunalen Finanzausgleich gewährt der Staat nach Maßgabe der Bewilligung im Haushalt spezielle Projektförderungen als freiwillige Leistungen. Die Hochbauförderung soll nach Art. 10 des Finanzausgleichsgesetzes (FAG) gewährleisten, dass in allen Regionen Bayerns in etwa die gleiche kommunale Infrastruktur für Schulen und Kindertageseinrichtungen angeboten werden kann. Bei der Bemessung der Förderung werden die finanziellen Verhältnisse der Antragsteller individuell berücksichtigt. Zuweisungsfähig sind grundsätzlich Neubau-, Umbau-, Erweiterungs- und General-sanierungsmaßnahmen für öffentliche Schulen einschließlich schulischer Sportanlagen, Kindertageseinrichtungen sowie sonstiger öffentlicher Einrichtungen wie kommunale Theater und Konzertsaalbauten. Zuständig ist das StMFLH, Bewilligungsbehörden sind die Bezirksregierungen.

### Wohnungsbauförderung

Die Programme der Wohnraumförderung bieten sowohl für den Wohnungsneubau als auch für die Gebäudemodernisierung umfangreiche Fördermöglichkeiten.

Mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) wurde erstmals ein Wohnraumförderungsprogramm aufgelegt, das sich speziell an die Städte und Gemeinden richtet. Der Freistaat unterstützt diese bei Planung und Bau von Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte. Bewilligungsstellen sind die Sachgebiete 35 der

Bezirksregierungen. Förderfähig sind die Schaffung und Modernisierung von Mietwohnraum einschließlich des erforderlichen Grunderwerbs, der Ersterwerb von neu errichteten, bisher nicht genutzten Wohngebäuden sowie vorbereitende Maßnahmen wie Planungen und Gutachten.

Die staatliche Wohnraumförderung wendet sich an kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen, Investoren, Genossenschaften sowie Selbstnutzer und bietet unterschiedliche Förderprogramme an.

Mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm fördert der Freistaat die Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit zinsgünstigen Darlehen und ergänzenden Zuschüssen. Der Bau sowie der Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen kann mit zinsgünstigen staatlichen Baudarlehen gefördert werden. Haushalte mit Kindern können zusammen mit dem Darlehen einen Zuschuss erhalten. Des Weiteren kann die Anpassung von bestehendem Eigen- und Mietwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung mit einem leistungsfreien Baudarlehen gefördert werden.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm werden der Neubau sowie der Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum mit zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen unterstützt. Diese Darlehen können auch zusammen mit Mitteln des Bayerischen Wohnungsbauprogramms gewährt werden.

Die Modernisierung von Mietwohngebäuden kann im Bayerischen Modernisierungsprogramm mit zinsgünstigen Baudarlehen und ergänzenden Zuschüssen gefördert werden.

Bewilligungsstellen sind bei der Förderung von Mietwohnraum die Sachgebiete 35 der Bezirksregierungen sowie die Landeshauptstadt München und die Städte Nürnberg und Augsburg, bei der Förderung von Eigenwohnraum die Kreisverwaltungsbehörden.

### Denkmalpflege

Die Kosten für die Erhaltung und Instandsetzung der Denkmäler können die Leistungskraft des Eigentümers überschreiten. Um die Belastungen zu vermindern, kommen insbesondere Zuschüsse des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in Betracht. Es werden nur die Kosten bezuschusst, die bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen. Auch Zuschüsse und Darlehen aus dem Entschädigungsfonds oder der Bayerischen Landesstiftung sind bei besonders bedeutsamen Baudenkmalern möglich. Ähnlich wie beim Landesamt können bei einigen Landkreisen und Bezirken Zuschüsse beantragt werden.

### Förderung nach den Richtlinien zur Förderung von öffentlichen touristischen Infrastruktureinrichtungen (RÖFE)

Im Rahmen des RÖFE-Programms werden über das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft Basiseinrichtungen

der touristischen Infrastruktur gefördert, wie zum Beispiel Informationszentren einschließlich Tourismusämter, Kurparks und Veranstaltungszentren sowie unter bestimmten Voraussetzungen die Generalsanierung und Modernisierung von Häusern des Gastes, Hallenbädern oder Kurhäusern. Die Förderung soll insbesondere der Attraktivitätssteigerung und Qualitätsverbesserung der Tourismusinfrastruktur in den Fördergebieten dienen. Zuwendungsempfänger sind ausschließlich kommunale Körperschaften. Fördergebiete sind der ländliche Raum sowie die bayerischen Tourismusregionen im Sinn des Tourismuspolitischen Konzepts der Bayerischen Staatsregierung. Anträge werden bei den jeweiligen Bezirksregierungen eingereicht.

### Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Die KfW bietet für Privatpersonen Förderungen zur energieeffizienten Sanierung von Wohngebäuden, zur Reduzierung von Barrieren und zur Erhöhung des Wohnkomforts. Öffentliche Einrichtungen können für energieeffiziente Sanierungen von Nichtwohngebäuden, den Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum oder den Ausbau der Infrastruktur Investitionskredite erhalten.

**NÖRDLICHES FICHELGEBIGE**  
*Franken von seiner schönsten Seite*

## Förderfibel der Region Nördliches Fichtelgebirge

Ein Überblick über Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten bei  
Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Immobilien  
und deren Umfeld



52

## 6.2. Bündelung öffentlicher und privater Mittel

In etlichen Kooperationen ist es gelungen, unterschiedliche öffentliche Förderungen zu kombinieren.

### „Oberes Rodachtal“ - Bildungszentrum Wallenfels

Wie viele öffentliche Bauten der 1960er Jahre wies die ehemalige Verbandsschule Wallenfels schlechte Energiebilanzen, veraltete Infrastrukturen und nach vier Jahrzehnten intensiven Gebrauchs starke Verbrauchsspuren auf. Die Stadt Wallenfels, die 1970 noch gut 3900 Einwohner zählte, hatte in der Zwischenzeit über ein Viertel ihrer Bevölkerung verloren. Die Zahl der unter 18-Jährigen sank sogar um mehr als die Hälfte, von 1141 im Jahr 1970 auf 428 im Jahr 2010. Die Schule war plötzlich zu groß, der Sanierungsstau immens, der Unterhalt unwirtschaftlich. Die Schulnutzung stand obendrein gänzlich in Frage. 2008 hatte sich Wallenfels mit der ehemaligen Verbandsschule um die Aufnahme in das Förderprogramm von Maßnahmen zur energetischen Modernisierung der sozialen Infrastruktur in Gemeinden (EnModIn 2008) beworben. Da zum damaligen Zeitpunkt lediglich die Fortführung von vier Grundschulklassen, d.h. von 767 m<sup>2</sup> der ca. 3.500 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gesichert waren, hinterfragte die Rechnungsprüfung die Nachhaltigkeit der Gesamtsanierung. Das Projekt stand vor dem Scheitern.

Es galt also, das Sanierungsvorhaben auf ein breiteres Fundament zu stellen und dafür ein neues tragfähiges und nachhaltiges Nutzungskonzept zu erarbeiten. In den darauf folgenden intensiven, interdisziplinär geführten Planungsgesprächen entstand die Idee eines Bildungszentrums, das neben der reinen Grundschule auch einen Schulhort, eine Bibliothek und die städtische Musikschule und – nach nochmaliger Erweiterung des Raumprogramms – eine Kinder-

krippe und einen Kindergarten beherbergen sollte. 2009 erfolgte auf Wirken der Stadt der Eintrag in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege [BLfD]. Das Landesamt hob dabei nicht zuletzt den baukünstlerischen und städtebaulichen Denkmalwert hervor. Durch den intensiven Abstimmungsprozess zwischen dem BLfD, der Stadt und dem beauftragten Architekturbüro Schöttner aus Wallenfels gelang die energetische und zugleich denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes.

Die Stadt Wallenfels bildet gemeinsam mit den Marktgemeinden Nordhalben und Steinwiesen die interkommunale Interessengemeinschaft „Oberes Rodachtal“. Die drei Kommunen haben in den Jahren 2008 bis 2010 ein interkommunales integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, in dem der Erhalt, die Sanierung und dauerhafte Nachnutzung der Verbandsschule Wallenfels ein wesentliches Impulsprojekt darstellt. Mit dem Abschluss des Sanierungsvorhabens ist daher mehr gelungen, als nur ein Gebäude aus den 1960er Jahren wieder auf Vordermann zu bringen. Das Bildungszentrum wird durch sein vielseitiges Raumprogramm die für die regionale Daseinsvorsorge so wichtigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen langfristig sichern.

Beispiel für Baukosten und Finanzierung durch Bündelung von Fördermitteln:

Gesamtkosten: ~ 6,7 Mio. Euro

SBF [60% ffK]	299.400 Euro
EnModIn	1.235.734 Euro
FAG-Förderung	1.686.123 Euro
Landesstiftung	650.000 Euro
Ofr.-Stiftung	899.699 Euro
Eigenmittel Stadt	1.212.963 Euro



ehemalige Verbandsschule Wallenfels, jetzt Bildungszentrum

## Kooperation mit Privaten

Um nicht nur öffentliche Gebäude zu sanieren, ist es wichtig, private Investoren zu mobilisieren. Dies kann über Öffentlichkeitsarbeit, Beratung bis hin zu kommunalen Förderprogrammen erfolgen.

Beispiel Ilzer Land: Die Gemeinden im Ilzer Land haben eine enge Kooperation mit regionalen Banken aufgebaut. Gemeinsam mit einem Koordinator für das Handlungsfeld Innenentwicklung können mögliche Investoren dadurch umfassend über Finanzierungs- und Fördermodelle beraten werden.

Beispiel Hofheimer Land: Alle beteiligten Gemeinden haben für Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz eigene Förderprogramme aufgelegt. Die Investitionszuschüsse sind an einen bestimmten räumlichen Geltungsbereich gebunden (Altort / Sanierungsgebiet). Für Gebäude innerhalb der ausgewiesenen Sanierungsgebiete, die seit mindestens drei Monate leer stehen, werden auch Gutscheine für eine Architekten- und Fördermittelberatung ausgegeben. Weiterhin übernimmt die Gemeinde die Kosten für den Abtransport von anfallendem Bauschutt.

In einigen Kooperationen werden Familien mit Zuschüssen für die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum unterstützt.

## Verfügungsfonds

Verfügungsfonds sind möglich und bieten sich für die Finanzierung kleinerer Maßnahmen im Kooperationsraum an. Sofern das Bewilligungsverfahren dazu über die Leitkommune abgewickelt wird, muss die Gemeinde oder der Ortsteil dafür nicht unbedingt selbst im Programm aufgenommen sein. Die Beteiligung an der Kooperation, die Herleitung aus dem gemeinsamen Entwicklungskonzept sowie entsprechendes Fördergebiet ist jedoch unverzichtbar.

## Kommunale Förderprogramme

Kommunale Förderprogramme sind in den beteiligten Gemeinden und Ortsteilen im jeweiligen Sanierungs- oder Daseinsvorsorgegebiet möglich. Die Anwendung reicht von Fassadenprogrammen über Sanierungszuschüssen bis hin zu Geschäftsflächenprogrammen oder Programmen zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit.

## Hofheimer Land - Privatsanierung Rügheim

Im Hofheimer Land lautet die Devise, das Bauen innerorts dürfe nicht teurer werden als auf der grünen Wiese. In Hofheim i.Ufr. beispielsweise hat nach acht Jahren Leerstand die Familie Vierneusel ein denkmalgeschütztes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen gekauft. Das Ehepaar hat das in der Ortsmitte liegende Gebäude mit Unterstützung der Hofheimer Allianz, der Stadt Hofheim, der Städtebauförderung und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege umfassend saniert. Durch die Kombination der Förderprogramme konnten beinahe 70 Prozent der Gesamtkosten abgedeckt werden.



privates Bauvorhaben in Rügheim, vor der Sanierung



privates Bauvorhaben in Rügheim, nach der Sanierung



### 6.3. Programmaufnahme und -abwicklung

#### Rechtsgrundlage und Vorschriften

Das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ ist ein Teilprogramm der Bund-Länder-Städtebauförderung. Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Rechtsgrundlagen und Vorschriften für den Mitteleinsatz sowie für Vorbereitung und Durchführung des Programms sind:

- die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts des BauGB (§§ 136 ff.),
- die Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Art. 104 b GG zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV-Städtebauförderung),
- die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR),
- das Bayerische Haushaltsrecht; insbesondere die Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen des Freistaates Bayern an kommunale Körperschaften (VVK), Anlage 3 zu Art. 44 BayHO.

Die Vorschriften sind im Internet unter [www.staedtebaufoerderung.bayern.de](http://www.staedtebaufoerderung.bayern.de) zu finden.

#### Fördervoraussetzungen

Finanzhilfen der Städtebauförderung werden grundsätzlich gebietsbezogen eingesetzt. Fördergebiete im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ können in Städten und Gemeinden liegen, die Teil einer interkommunalen Kooperation sind. Das Programm richtet sich ausschließlich an Städte und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder vom demografischen Wandel betroffenen Räumen.

Mögliche Fördergebiete werden aus einem interkommunalen integrierten Entwicklungskonzept abgeleitet. Ein solches Konzept ist verbindliche Fördervoraussetzung.

#### Programmabwicklung

Typischerweise wird zunächst nur eine Leitkommune aus dem Kreis der miteinander kooperierenden Gemeinden in das Programm aufgenommen. Die Leitkommune beantragt Fördermittel für Maßnahmen, die der planerischen Vorbereitung dienen und der gesamten Kooperation zugutekommen. Darunter fallen etwa die Erstellung eines interkommunalen integrierten Entwicklungskonzeptes und bei Bedarf weitere Untersuchungen, Planungen und Konzepte. Die Leitkommune sorgt für die finanzielle Abwicklung dieser Maßnahmen. Die Kooperationsgemeinden einigen sich auf einen Verteilerschlüssel zur Kostenteilung.

Darüber hinaus übernimmt die Leitkommune auch das Ausfüllen der vom Bund geforderten elektronischen Begleitinformationen und das elektronische Monitoring für die gesamte Kooperation; die Kooperationsgemeinden liefern die notwendigen Informationen zu.

Jede Mitgliedsgemeinde, die größere bauliche Maßnahmen mit Finanzhilfen der Städtebauförderung umsetzen möchte, wird mit einem oder mehreren eigenen Fördergebieten in das Programm aufgenommen. Die Abwicklung dieser Maßnahmen erfolgt durch die durchführende Mitgliedsgemeinde selbst.

Jede aufgenommene Gemeinde teilt der zuständigen Regierung jährlich ihren Bedarf an Mitteln der Städtebauförderung für ihre Fördergebiete mit (Formblatt „Bedarfsmitteilung“). Die Regierung teilt ihr daraufhin einen Bewilligungsrahmen zu. Damit stehen der Gemeinde Mittel zur Verfügung, die für die Finanzierung von Einzelmaßnahmen in ihren Fördergebieten eingesetzt werden können. Die Gemeinde beantragt diese Mittel einzelmaßnahmenbezogen (Formblatt „Zuwendungsanträge nach Muster 1a zu Art. 44 BayHO“) mit den erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen Regierung. Diese bewilligt die Fördermittel.

Zuwendungsempfängerin ist grundsätzlich die Gemeinde. Sie kann die Mittel zusammen mit ihrem gemeindlichen Eigenanteil an Dritte weiterbewilligen.

#### Fördergegenstände

Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für

- Investitionen zur Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere zur Anpassung der Infrastruktur aufgrund zurückgehender Bevölkerung und des Rückzugs öffentlicher und privater Anbieter bzw. Anbieterinnen, die in der überörtlichen bzw. interkommunalen Abstimmung gemeinsam als dauerhaft erforderlich benannt sind. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie zur Schaffung und Erhaltung von Grün- und Freiräumen bzw. zur Barrierearmut oder -freiheit von Gebäuden und Flächen.
- die Vorbereitung der Maßnahme wie Erarbeitung (Forschreibung) von verbindlich abgestimmten überörtlich oder regional integrierten Entwicklungskonzepten, welche insbesondere Aussagen zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels, zur kooperativen Verantwortungswahrnehmung und zu gemeinsamen Entwicklungszielen und Schwerpunkten enthalten, die Bildung interkommunaler Netzwerke bzw. Stadt-Umland-Vernetzungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge (Prozesse der Diskussion, Abstimmung und Entscheidung über überörtlich oder regional integrierte Entwicklungskonzepte, Kooperationsmanagement), die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern.

Die Fördergegenstände müssen aus dem interkommunalen integrierten Entwicklungskonzept abgeleitet und überörtlich abgestimmt sein.

Investitionsbedarfe für Aufgaben, deren Ursachen nicht aus unmittelbarem Bezug zu städtebaulichen Missständen herrühren, müssen zuerst aus Finanzierungsbeiträgen anderer Förderbereiche gedeckt werden.

# Projekte, Planer, Fotografen

Titelbild: Lechfeld, Dorfplatz in Obermeitingen  
Foto: foto morgana

Grafiken und Übersichten S. 3, 6, 7: OBB, Datengrundlage  
Bayerisches Landesamt für Statistik

S. 9: Odenwaldallianz  
Auszug aus der Dokumentation zum Workshop am 12./13.  
Juli, moderiert vom ALE Unterfranken

S. 10: Brückenauer Rhönallianz  
Innenentwicklungsstrategie: Schirmer Architekten + Stadt-  
planer, Würzburg

S. 11: Nördliches Fichtelgebirge, Grafik der Organisation  
Stadtumbaumanagement im nördlichen Fichtelgebirge: Um-  
bauStadt, Weimar / Berlin mit BTE Hannover

S. 12: Leerstandsoffensive Brückenland Bayern - Böhmen  
Projektbetreuung und Fotos: u.m.s. - urban management  
systems GmbH, Leipzig

S. 13: Wohnen in der AG Bachtal  
Planung IEK: Raab und Kurz, München

S. 14: ARGE Rennsteig, In der Heimat wohnen, Teuschnitz  
Planung IEK: Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg  
Hochbau: Architekturbüro Müller, Coburg  
Fotos: Bernhard Schneider, Joseph-Stiftung

S. 15: Ärztehaus Mitwitz  
Planung: hüttnerarchitekten, Lichtenberg Obfr.  
Fotos: FORUM, Robert Schlotter

S. 16: NeuLand, Dorfladen Deusmauer  
Planung: Schober Architekten, München  
Fotos: Stadt Velburg

S. 17: Oberallgäuer Kommunalnetzwerk, Ortsmitte Buchen-  
berg  
Planung IKEK: LARS consult, Memmingen  
Hochbau und Zeichnungen: architektur + raum, Kempten  
Foto: Buchenberg

S. 18, 19: Leiblachgemeinden, Bahnhalt und Heimenkirch  
mobil  
Planung: Raab + Kurz, München (Gesamtkonzept);  
Zimmermann & Meixner Ingenieurgesellschaft, Amtzell (Ver-  
kehrsplanung Gesamtkonzept); Mayr-Baldauf Architektur und  
Stadtgestaltung, Lindenberg (Planung Bahnhofsumfeld)  
Landschaftsarchitektin Maria Lindl, Heimenkirch (Freiraum-  
planung Bahnhofsumfeld)  
Wartehäuschen: Studentinnen und Studenten der TU Mün-  
chen  
Fotos Bahnhofsteilpunkt: Alexander Rochau, Augsburg  
Fotos Wartehäuschen: Maren Kohaus, München  
Förderung: Städtebauförderung (BY Bahnflächenkonversion),  
BayGVFG, FAG

S. 20: Grabfeldallianz, Mobilitätsdrehscheibe  
Bad Königshofen  
Planung: Architekturbüro Dag Schröder, Schweinfurt  
Bauleitung: architektur.ingenieurbüro Demling, Bad Neustadt  
/ Saale  
Fotos: Drohnfoto Georg Leupold; sonst Bauamt Bad Kö-  
nigshofen, Rainer Jäger

S. 21: Oberes Rodachtal, gläsernes Heizhaus in Nordhalben  
Planung: UmbauStadt, Weimar / Berlin mit Ideenkreis,  
Schleedorf  
Bauherr: Bioenergie Nordhalben eG  
Hochbau: Architekturbüro Feuerpfeil, Saalfeld  
Foto: Norbert Neugebauer  
Pläne: Arge UmbauStadt

S. 22, 23: Allianz Hofheimer Land, Dorfgemeinschaftshäuser  
Planung IEK: Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg  
Hochbau Hofheim: Dag Schröder  
Foto: Hofheimer Allianz  
Planung und Fotos Kimmelsbach: bergmann architekten,  
Hofheim i.Ufr.

S. 24, 25: AG Bachtal, Jugendzentrum Syrgenstein  
Entwurf Wettbewerb: Architekturbüro Wunderle, Neusäß  
Umsetzung: Architekt Axmann, Burgau  
Fotos: Bernd Müller, Augsburg  
Gemeindehalle Zöschingen  
Planung: Architekturbüro DBW, Haunsheim  
Fotos: z-studio\_wertingen

S. 26, 27: Raumpartnerschaft Fichtelgebirge, Haus der Kräu-  
ter, Nagel  
Planung ILEK: SHL Architekten und Stadtplaner, Weiden  
Planung: LandschaftsArchitektur Schlichtiger, Wunsiedel  
Hochbau: Kuchenreuther Architekten Stadtplaner, Kerstin  
Holl Architektin, beide Marktredwitz  
Fotos: FEIGFOTODESIGN, Selb und  
LandschaftsArchitektur Schlichtiger, Wunsiedel

S. 28: Museumsnetzwerk Aurach-Zenn, Rangaumuseum  
Planung und Fotos: Ingenieurbüro Heffner + Müller, Markt  
Erlbach

S. 29 Altmühl - Mönchswald, Merkendorf  
Planung: Ermisch & Partner Landschaftsplanung, Roth  
Fotos: Stadt Merkendorf

S. 30: Ampertalgemeinden, Glonnterrassen Allershausen  
Planung: NARR RIST TÜRK-Landschaftsarchitekten, Stadtpla-  
ner & Ingenieure  
Foto: Jens Wagner, Allershausen

S. 31: Kreuzbergallianz  
Strategiekonzept demografiesichere Daseinsvorsorge:  
Dr. Fruhmann Partner Beratungsges., Parsberg, Büro PLAN-  
WERK, Nürnberg, Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Dipl. Ing. Leonhard Valier, Bamberg

S. 32, 33: Leerstandsoffensive  
Brückenland Böhmen - Bayern, s.o.  
Kommunbrauhaus Eslarn, Foto Regierung der Oberpfalz

S. 34, 35: Ilzer Land, Bauhütte Perlesreut  
ISEK: Arbeitsgruppe Planung + Architektur, Grafenau  
Planung: Andreas Schmöller, Architekt BDA, Passau  
Fotos: Johanna Borde, Passau

S. 36: Lechfeld, Dorfplatz in Obermeitingen  
Planung: OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, Augsburg  
Foto: foto morgana

S. 37: Lebensader B12, Ortsmitte Maitenbeth  
Planung: ISEK: von Angerer, München  
Ortsmitte Maitenbeth: Andreas Meck, München, und Grünfabrik, Kirchdorf  
Fotos: mai-herbst GmbH, Maitenbeth

S. 38, 29: AG Höchstädt - Lutzingen, Höchstädt  
Planung ISEK OPLA, Augsburg  
Umsetzung Wartner + Zeitler (+), Landshut  
Fotos: Bernd Müller, Augsburg

S. 40: Ilzer Land, Grafenau  
Aktionsplan: gs architekten, Grafenau  
Neuordnung Bahnhofsareal: APA Dr. Bauer, Grafenau  
Fotos: Regierung von Niederbayern

S. 41: Kommunale Allianz Altmühl-Mönchswald-Region,  
Alte Vogtei Wolframs-Eschenbach  
Planung: Architekturbüro Albert, jetzt Ziegler Architekten,  
Nürnberg  
Fotos: Stadt Wolframs-Eschenbach

S. 42, 43: Märkte an der Milchstraße / REGIO Kommune  
Grünes Vilstal, Postsaal Eichendorf  
Planung: ISEK Dr. Stefan Leuninger und Annegret Michler  
Rahmenplan und Hochbau: Architekturbüro Gerhard Bichler,  
Gangkofen  
Fotos: Regierung von Niederbayern, Martin Frank

S. 44, 45: Lebensader B12, Schlossturm Haag  
Planung: ISEK von Angerer, München; Objektplanung Barthel und Maus, Beratende Ingenieure GmbH, München  
Fotos: Christian Prieller (Haager Land mit Schlossturm im Zentrum), Andreas Grundner (Bergfried), Alexander Obermeier (Schlossturmeuchten)

S. 46, 47: Generationennetzwerk, Pyrbaum  
Planung Entwicklungskonzept: Ver.de Landschaftsarchitekten, Freising mit Sturm & Schmidt Architekten, Seligenporten und SIREG, Mangolding  
Hochbau: Sturm & Schmidt Architekten, Seligenporten mit ALS, Beratende Ingenieure, Amberg  
Fotos: Gemeinde Pyrbaum

S. 49: Bürgerbüro im Rahmen der Leerstandsoffensive Brückenland Böhmen - Bayern, s.o.

S. 50: Aufteilung SBF - ALE Hofheimer Land, Darstellung nach der Strategie Hofheimer Land, Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg

S. 52: Nördliches Fichtelgebirge, s.o.

S. 53: Oberes Rodachtal, Bildungszentrum Wallenfels  
Hochbau: Kersten Schöttner, Wallenfels  
Foto: BLfD, Eberhard Lantz

S. 54: Allianz Hofheimer Land, Hofheim i.Ufr.,  
Privatsanierung  
Planung: Bernd und Simone Vierneusl, Hofheim i.Ufr.  
Fotos: Carolin Ullrich

## Abkürzungen

ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Instrument der Städtebauförderung
IKEK	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept, Instrument der Städtebauförderung und der Landentwicklung auf überörtlicher Ebene
ILEK	Integriertes ländliches Entwicklungskonzept, Instrument der Landentwicklung auf überörtlicher Ebene
ILE	Integrierte ländliche Entwicklung
ALE	Amt für ländliche Entwicklung
REK	Regionales Entwicklungskonzept, Instrument der Landesplanung
IRE	Integrierte räumliche Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des operationellen EFRE-Programms „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung“
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
LEADER	EU-Förderprogramm „Liaison entre les actions de développement de l'économie rurale“ - Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft
LAG	Lokale Aktionsgruppe als Partnerschaft zwischen kommunalen, wirtschaftlichen und sozial engagierten Akteuren in der Region im Rahmen des LEADER-Programms
ELER	Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums, zur Förderung von Investitionen zur Schaffung von kleinen Infrastrukturen und lokalen Basisdienstleistungen

## Quellen

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit:  
Programmstrategie Kleinere Städte und Gemeinden  
Erster Statusbericht zum Städtebauförderungsprogramm  
„Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, Dezember 2014  
Zukunftsweisende Ansätze in kleineren Städten und Gemeinden, Mai 2017

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Interkommunale Zusammenarbeit, Dezember 2014

## Ansprechpartner (Stand August 2018)

### Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Referat 36 Städtebauförderung  
E-Mail: referat-36@stmb.bayern.de  
Tel. 089/2192-3331

Referat 35 Rechtliche Fragen der Städtebauförderung  
E-Mail: referat-35@stmb.bayern.de  
Tel. 089/2192-3331

### Bezirksregierungen

Regierung von Oberbayern (Nord und West):  
Prof. Christian Schiebel  
E-Mail: christian.schiebel@reg-ob.bayern.de  
Tel. 089/2176-2261

Regierung von Oberbayern (Ost und Süd): Ralph Imhof  
E-Mail: ralph.imhof@reg-ob.bayern.de  
Tel. 089/2176-2579

Regierung von Niederbayern: Rolf-Peter Klar  
E-Mail: rolf-peter.klar@reg-nb.bayern.de  
Tel. 0871/808-1420

Regierung der Oberpfalz: Dr. Hubert Schmid  
E-Mail: hubert.schmid@reg-opf.bayern.de  
Tel. 0941/5680-421

Regierung von Oberfranken: Petra Gräßel  
E-Mail: petra.graessel@reg-ofr.bayern.de  
Tel. 0921/604-1570

Regierung von Mittelfranken: Annette Willmann-Hohmann  
E-Mail: annette.willmann-hohmann@reg-mfr.bayern.de  
Tel. 0981/53-1522

Regierung von Unterfranken: Manfred Grüner  
E-Mail: manfred.gruener@reg-ufr.bayern.de  
Tel. 0931/380-1440

Regierung von Schwaben: Christine Schweiger  
E-Mail: christine.schweiger@reg-schw.bayern.de  
Tel. 0821/327-2459

Die Bezirksregierungen sind auch Ansprechpartner  
für die GVFG-, FAG-, ÖPNVG- und RÖFE-Förderung.

## Impressum

Herausgeber:  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bearbeitung:  
Matthias Amann, Sibylle Büschl, Maxi Bötsch, Wiebke Fett,  
Martin Frank, Christian Heck, Horst Hofmockel, Michaela  
Hurle, Josef Kagerer, Armin Keller, Annemarie Kubina,  
Christian Metzner, Birgitt Niegl, Svenia Rosette, Alexander  
Schächter, Christine Schweiger, Alexander Zeller

Gestaltung:  
Armin Keller, Svenia Rosette

Druck:  
Blue Print AG, München

Gedruckt auf FSC-zertifiziertes Papier

Die Broschüre und weitere Informationen zur Städtebauförderung stehen im Internet zur Verfügung unter [www.staedtebaufoerderung.bayern.de](http://www.staedtebaufoerderung.bayern.de)

Die Veröffentlichungs- und Verwertungsrechte liegen beim Herausgeber.

München 2018



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

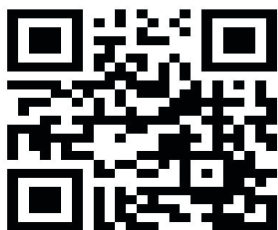
Hinweis:

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