



40 JAHRE

STÄDTEBAUFÖRDERUNG  
IN BAYERN





Die Städtebauförderung, deren 40-jähriges Jubiläum wir in diesem Jahr feiern, ist eine einzigartige Erfolgsgeschichte. Als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen hat sie sich zu einem unersetzlichen Instrument der Strukturpolitik entwickelt. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung der Kommunen. Durch ihre hohe Anstoßwirkung für private Investitionen ist sie eine der effektivsten Förderungen überhaupt.

So wie sich die Aufgaben in den Kommunen geändert haben, so hat sich auch die Städtebauförderung weiterentwickelt. Ihre Handlungsfelder sind hoch aktuell: sei es die Stärkung des ländlichen Raums oder der Umgang mit dem demografischen Wandel, die Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit oder die Energiewende.

Mehr als 1.000 Städte, Märkte und Gemeinden in Bayern haben seit 1971 die Programme der Städtebauförderung genutzt; 3,85 Milliarden Euro haben der Freistaat Bayern, der Bund und die EU dafür bereitgestellt. Ohne diese Förderung wären zahlreiche Projekte in den Kommunen nicht umsetzbar gewesen. Viele Städte, Märkte und Gemeinden würden heute anders aussehen – weniger attraktiv, weniger lebendig und weniger lebens- und liebenswert.

Mit Unterstützung der Städtebauförderung sind viele hervorragende Projekte entstanden. Eine Auswahl davon zeigt diese Broschüre. Sie informiert über das Erreichte und geht auch auf die Aufgaben der Zukunft ein. Vor allem aber gibt sie den Bürgerinnen und Bürgern, den kommunal Verantwortlichen und den Planungsbüros Anregungen, wie die Kommunen mit Hilfe der Städtebauförderung zukünftige Herausforderungen meistern und ihre städtebauliche Erneuerung gestalten können.

Der Freistaat Bayern steht auch in Zukunft zur Gemeinschaftsaufgabe Städtebauförderung. Er wird seiner Verantwortung weiterhin gerecht werden und die Kommunen bei ihren städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen unterstützen.

Bayerisches Staatsministerium des Innern  
München, im Oktober 2011

Joachim Herrmann, MdL  
Staatsminister

Gerhard Eck, MdL  
Staatssekretär



# 40 JAHRE STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN BAYERN

Vorwort	
Inhalt	3
40 Jahre Städtebauförderung in Bayern	4
Entwicklung der Städtebauförderung	6
Impulse durch Modellvorhaben	10
Handlungsfelder und Beispiele	
Denkmalschutz und kulturelles Erbe	12
Innenentwicklung und Stärkung der Zentren	16
Ländlicher Raum und regionale Identität	20
Klimaorientierte Stadterneuerung	24
Strukturwandel und Konversion	26
Demografischer Wandel	30
Gesellschaftlicher Zusammenhalt und Integration	34
Interkommunale Zusammenarbeit	38
Projekte, Planer, Fotografen	40

# 40 JAHRE STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN BAYERN

Das einzig Beständige ist der Wandel.

Diese Erkenntnis ist nicht neu, aber egal, ob man sie nun Heraklit oder Schopenhauer zuschreibt, sie ist gewiss richtig. Sie gilt auf jeder Ebene des menschlichen Lebens, im persönlichen Umfeld, in unseren Gemeinwesen oder in globalen Zusammenhängen. Manche dieser Veränderungen können wir gestalten, andere entziehen sich unserem Einfluss. Die Ansichten darüber, ob eine Veränderung eher Chancen bietet oder Risiken birgt, gehen naturgemäß häufig auseinander. Der Wandel an sich ist aber zweifelsohne sowohl Ausdruck als auch Grundlage des gesellschaftlichen Fortschritts.

Auch unsere Städte, Märkte und Gemeinden unterliegen einem ständigen Wandel. Die Anforderungen, die sie als sozialer Raum, als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Erholen, aber auch als Stätten des Handels und Gewerbes erfüllen müssen, ändern sich im Laufe der Zeit. Dem entsprechend sind sie einem fortwährenden Umbau unterworfen. Das wichtigste Instrument, um die Kommunen bei der Gestaltung dieser Veränderungen zu unterstützen, ist die Städtebauförderung. Seit 1971 haben der Freistaat Bayern, der Bund und die EU den bayerischen Kommunen 3,85 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt. Von diesen Finanzhilfen haben mehr als die Hälfte aller Städte, Märkte und Gemeinden in Bayern profitiert.

Der Freistaat Bayern ist eine Keimzelle der Städtebauförderung und der städtebaulichen Erneuerung. Schon ab 1955 wurden in Regensburg, Bamberg und später in weiteren bayerischen Städten erste Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung begonnen. Damals gab es weder Erfahrungen, auf die man hätte aufbauen, noch gesetzliche Regelungen, die man hätte umsetzen können. Auch spezielle Finanzierungsinstrumente waren noch nicht vorhanden. Dennoch waren diese Maßnahmen erfolgreich und wurden beispielgebend für Sanierungsmaßnahmen in anderen Städten. Viele der gewonnenen Erkenntnisse sind in die Ausgestaltung des Städtebauförderungsgesetzes und des Bund-Länder-Programms „Sanierung und Entwicklung“ eingeflossen.

Die Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen. Ihre Erfolge beruhen auf dem Zusammenwirken dieser drei Partner. Dabei ist klar, dass die dauerhafte Unterstützung eines Gebietes nicht beabsichtigt ist. Ziel ist es vielmehr, die Situation in einem von Missständen betroffenen Quartier durch einen konzentrierten Einsatz öffentlicher Mittel zügig zu verbessern und das Gebiet anschließend wieder aus der Förderung zu entlassen. Dabei sind drei Punkte entscheidend: Zunächst ist eine fundierte Grundlagenermittlung und Planung unabdingbar für eine erfolgreiche Erneuerungsmaßnahme. Trotz des Gebietsbezugs der Städtebauförderung rückt bei der Konzeptentwicklung immer mehr der gesamtstädtische Bezug in das Blickfeld, da sich – analog zu globalen Tendenzen – auch in den Kommunen ein deutlicher Trend zur Vernetzung der Teilräume abzeichnet. Im Sinne einer abgestimmten Planung sind auch Maßnahmen anderer Zuwendungsgeber oder Dritter in die Konzepte zu integrieren. Des Weiteren spielen die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen schon immer eine wichtige Rolle bei der Stadterneuerung. Mit der Einführung des Programms „Soziale Stadt“ haben die Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner und die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements in allen Programmen der Städtebauförderung noch an Bedeutung gewonnen. Und schließlich müssen die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden. Eine städtebauliche Erneuerung ist ein Prozess, der im Allgemeinen einige Jahre in Anspruch nimmt. Die Kommunen müssen, wenn sie eine solche Maßnahme beginnen, darauf vertrauen können, dass sie diese auch zu Ende führen können. Eine verlässliche Mittelausstattung der Programme ist daher unerlässlich.

Für eine hohe und zuverlässige Mittelausstattung spricht aber vor allem auch die strukturelle Bedeutung der Städtebauförderung. Die Anstoßwirkung der Städtebauförderung für private Investitionen ist enorm. In verschiedenen Studien wurde ermittelt, dass auf einen Euro Städtebauförderungsmittel etwa acht Euro aus anderen Geldquellen kommen, die in die Sanierung einfließen. In den



Für das neue Radlerhotel in Wassertrüdingen wurde ein leerstehendes Gebäude am Marktplatz umgenutzt. Das Projekt stärkt die touristische Entwicklung der gesamten Region Hesselberg.



Die Leighton-Barracks waren bis 2009 der größte Militärstandort der US-Army in Würzburg. Auf dem Areal entsteht jetzt ein Stadtquartier mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung, umfangreichen Grünflächen, sozialer Infrastruktur und Erweiterungsflächen für die Universität. 2018 findet hier die Landesgartenschau statt.

40 Jahren, die die Städtebauförderung jetzt besteht, haben die bereits genannten 3,85 Milliarden Euro Städtebauförderungsmittel also rund 30 Milliarden Euro an Investitionen in den bayerischen Kommunen ausgelöst. Den finanziellen Aufwendungen, die die öffentliche Hand durch die Förderung der Stadterneuerung leistet, stehen Einnahmen aus Steuern und Abgaben sowie ersparte Sozialversicherungsaufwendungen gegenüber, die sogar um bis zu 30 % höher sind als die Aufwendungen. Ein weiterer wichtiger Effekt ist die Sicherung der Beschäftigung in der örtlichen und mittelständischen Bauwirtschaft: bei den Projekten der Städtebauförderung werden mehr als 90 % der Bauleistungen mit handwerklicher Lohnarbeit von Firmen aus der Gemeinde oder der unmittelbaren Umgebung durchgeführt.

Um auch besonders struktur- und finanzschwache Kommunen fördern zu können, hat der Freistaat 2010 einen Struktur- und Härtefonds aufgelegt, mit dem besonders bedeutende strukturwirksame Projekte mit einem erhöhten Fördersatz unterstützt werden können. Damit sollen eine Abwärtsspirale verhindert und die private Investitionsbereitschaft erhalten werden. Auch die erhöhte Förderung großer, ansonsten nicht finanzierbarer städtebaulicher Projekte, die in besonderem regionalen oder Landesinteresse liegen, ist möglich, wie z. B. die Umstrukturierung von Kasernen oder großen Gewerbebrachen.

So wie sich unsere Städte, Märkte und Gemeinden in den letzten 40 Jahren gewandelt haben, hat sich auch die Städtebauförderung verändert. Manche Handlungsfelder, denen in den Anfangsjahren der Stadterneuerung eine wichtige Rolle zukam, haben an Bedeutung verloren, wie beispielsweise die Aussiedlung störender Gewerbebetriebe aus den Zentren. Dafür sind neue Handlungsfelder dazu gekommen. Erwähnt sei z. B. die Militärkonversion, die seit dem Ende des Kalten Krieges, dem Fall des Eisernen Vorhangs und der Deutschen Wiedervereinigung ein wichtiges Aufgabenfeld der Städtebauförderung geworden ist. Zudem sind Klimaschutz und die energetische Erneuerung im Bestand, der Umgang mit den demografischen Veränderungen oder die Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit zu nennen. Die Bedeutung dieser Themenfelder wird in den nächsten Jahren sicher noch zunehmen – nicht nur in der Städtebauförderung.

Angesichts des Wandels in den Kommunen und bei den Handlungsfeldern der Städtebauförderung bleibt eines offensichtlich doch weitgehend konstant: der Bedarf für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen und entsprechende Förderinstrumente wird auch in den nächsten Jahren weiter bestehen. Die Städtebauförderung hat in den 40 Jahren ihres Bestehens viel erreicht, aber sie steht immer noch vor großen Aufgaben und bleibt ein wichtiges Instrument der Strukturpolitik.

# ENTWICKLUNG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG



Zu Beginn der städtebaulichen Erneuerung war die Regensburger Altstadt nahezu vollständig überbaut.

1971

Bund und Länder heben gemeinsam das Städtebauförderungsprogramm aus der Taufe (später umbenannt in Programm „Sanierung und Entwicklung“). Das erste Jahresprogramm in Bayern hat ein Volumen von 15,3 Mio. Euro und umfasst 44 Gesamtmaßnahmen. Wichtigstes Ziel der Maßnahmen ist die Verbesserung der Wohnsituation in den Stadtkernen. Viele Innen- und Altstädte sind damals geprägt durch mangelhafte Bausubstanz auf Grund unterlassener Investitionen, fehlende Grün- und Freiflächen sowie störende Nutzungen auch in dicht besiedelten innerstädtischen Bereichen. Die städtebaulichen und verkehrstechnischen Strukturen können vielerorts mit den Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs nicht Schritt halten.

Schon 1955 waren erste Maßnahmen der Stadterneuerung in Regensburg und später in weiteren Städten begonnen worden. Die Förderung erfolgte anfänglich im Rahmen des Programms „Versuchs- und Vergleichsbauten“ oder als „Studien- und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern“ sowie mit Mitteln des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt).

Als rechtliche Grundlagen für die Städtebauförderungsmaßnahmen tritt am 1. August 1971 das Städtebauförderungsgesetz in Kraft. Es ergänzt das Bundesbaugesetz, mit dem 1960 ein einheitliches Bauplanungsrecht in der Bundesrepublik Deutschland eingeführt worden war. Die Regelungen des Bundesbaugesetzes hatten im Wesentlichen auf eine Steuerung der Bodennutzung abgezielt, aber kein Instrumentarium bereit gestellt, das den Gemeinden ermöglicht hätte, Erneuerungspläne schnell umzusetzen oder mit baulichen Maßnahmen zur Behebung von Missständen in den Bestand einzugreifen.

Das Städtebauförderungsgesetz stellt zwei wesentliche Instrumente für die städtebauliche Erneuerung bereit: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dazu, ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen werden Ortsteile oder andere Teile eines Gemeindegebiets erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt. Voraussetzung für die Anwendung der Instrumente ist das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahme. Während die Sanierungsmaßnahmen von den Kommunen als Satzungen beschlossen werden, werden die Entwicklungsbereiche von den Landesregierungen als Rechtsverordnungen festgelegt.

1973

Mit dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler erlässt der Freistaat Bayern eines der ersten Denkmalschutzgesetze in der Bundesrepublik. Der Erhalt von Denkmälern und Ensembles gewinnt dadurch auch in der Stadterneuerung erheblich an Bedeutung. In den Folgejahren setzt sich das Leitbild der behutsamen Stadterneuerung allgemein durch. Flächensanierungen, denen in Bayern ohnehin keine große Bedeutung zukam, gehören damit der Vergangenheit an.

1974

Der Freistaat Bayern legt mit dem „Bayerischen Städtebauförderungsprogramm“ ein eigenes Landesprogramm auf und stellt dafür 500.000 Euro bereit. In das erste Jahresprogramm werden 20 Kommunen aufgenommen.

Eine Änderung der Einkommensteuerdurchführungsverordnung ermöglicht die steuerliche Absetzbarkeit von Kosten für Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und schafft so über die Förderung hinaus Anreize für private Maßnahmen in den Erneuerungsgebieten.





In der Altstadt von Rothenburg ob der Tauber wurden seit den 1970er Jahren umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Heute zieht die Stadt Touristen aus aller Welt an.

1975

Auf Initiative des Europarats wird das Europäische Denkmalschutzjahr durchgeführt (eigentlich „Europäisches Jahr des Architekturerebes“). Unter dem Motto „Eine Zukunft für unsere Vergangenheit“ wird durch vielfältige Veranstaltungen und Aktionen ein breites Interesse für die Bedeutung des Schutzes und Erhalts des historischen baulichen Erbes geweckt. Zu den 50 europäischen Modellstädten gehört auch Rothenburg ob der Tauber. Bamberg und Regensburg beteiligen sich als nationale Modellstädte. Die Städtebauförderung gewinnt als wichtiges Förderinstrument bei der Sanierung von Baudenkmalern zusätzlich an Bedeutung.

1984

Das Städtebauförderungsgesetz wird novelliert. Die wichtigste Änderung ist die Einführung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens, bei dem auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichtet wird.

1987

Das Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz werden im Baugesetzbuch (BauGB) zusammengefasst. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird nicht in das BauGB übernommen.

1990

Angesichts zunehmender Wohnungsnot Ende der achtziger Jahre werden mit dem BauGB-Maßnahmengesetz zunächst befristete zusätzliche Regelungen im Städtebaurecht zugunsten des Wohnungsbaus geschaffen. Unter anderem wird die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wieder aufgenommen, jetzt entsprechend der Sanierungsmaßnahme als kommunale Satzung ausgestaltet. 1993 wird diese Regelung als unbefristet gültiges Recht in das BauGB übernommen.

Der durch das Ende des Kalten Krieges, Mauerfall und Wiedervereinigung bedingte gesellschaftliche und politische Wandel hat auch gravierende Änderungen bei den in Bayern stationierten Einheiten der Bundeswehr und der Alliierten zur Folge. Etliche Kasernen und Wohngebiete von Militärangehörigen werden in den folgenden Jahren aufgegeben und stehen für neue Nutzungen zur Verfügung. Die Militärkonversion wird zu einem wichtigen Handlungsfeld der Städtebauförderung.

1991

Auf Grund jahrzehntelanger systematischer Vernachlässigung ist die bauliche Substanz in den historisch wertvollen Stadtzentren und Altstädten der ehemaligen DDR in einem oftmals desolaten Zustand. Um hier rasch Verbesserungen zu erzielen, legt der Bund für die neuen Länder das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ auf. Seit 1991 sind rund 4 Milliarden Euro an Fördergeldern in die ostdeutschen Städte geflossen und haben dort beachtliche Verbesserungen erzielt.

1993

Der Bund stellt keine Mittel für die Bund-Länder-Förderung in den alten Bundesländern bereit. Auch von 1994 bis 1998 beteiligt er sich in Westdeutschland nur in sehr bescheidenem Umfang an der Gemeinschaftsaufgabe Städtebauförderung.

Mit der Förderperiode von 1993 bis 1999 stehen für die Städtebauförderung erstmals Mittel der EU zur Verfügung (Programme Ziel 5b, LEADER und KONVER). Der finanzielle Rahmen der EU-Mittel ist zunächst noch bescheiden.



Die städtebauliche Aufwertung des Ludwigsplatzes ist eines der herausragenden Impulsprojekte in der östlichen Altstadt von Rosenheim. Der Maßnahme voraus ging eine intensive Bürgerbeteiligung.

1998

Mit den Änderungen des Städtebaurechts durch das Bau- und Raumordnungsgesetz werden die §§ 164 a und b in das BauGB aufgenommen, die die Grundzüge des Einsatzes der Fördermittel des Bundes regeln und drei Schwerpunkte der Städtebauförderung definieren, die im Wesentlichen auch heute noch den Mitteleinsatz bestimmen:

- die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren,
- die Wiedernutzung von Flächen und
- städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände.

1999

In den neunziger Jahren wird deutlich, dass in zahlreichen Quartieren vielschichtige Probleme und Defizite vorliegen, die mit stadtplanerischen und baulichen Maßnahmen allein nicht zu bewältigen sind. Die Umsetzung erfolgversprechender Projektansätze erfordert hier die Zusammenarbeit aller betroffenen Ressorts und Bereiche. Dies ist 1996 der Ausgangspunkt für die Einführung der Gemeinschaftsinitiative „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ und darauf aufbauend 1999 des Bundesländer-Programms gleichen Namens. Das Programm lenkt den Blick auf Bereiche und Handlungsfelder in den Kommunen, die bisher kaum im Fokus der Stadterneuerung standen. Mit der Forderung nach einer Bündelung der verschiedenen Politikfelder und Förderprogramme stößt es vielfach eine neue Qualität in der Zusammenarbeit der unterschiedlichen Verwaltungsbereiche in den Kommunen an. Eine intensive Mittelbündelung ergibt sich in vielen Programmgebieten der „Sozialen Stadt“ insbesondere mit der Wohnraumförderung.

2000

Die EU-Mittel werden in der EU-Förderperiode 2000 bis 2006 ein wichtiges finanzielles Standbein der Städtebauförderung. EU und Freistaat stellen im Ziel-2-Programm und in der Phasing Out-Förderung fast 119 Mio. Euro an Finanzhilfen bereit, die weit überwiegend zur Stärkung ländlicher Räume genutzt werden.

2002

In den neuen Bundesländern nehmen die Wohnungsleerstände immer weiter zu, insbesondere in den Plattenbausiedlungen. Gründe dafür sind Abwanderungstendenzen der Bevölkerung in die alten Länder, aber vor allem auch in neu ausgewiesene Wohngebiete im Umland der ostdeutschen Städte. Das neue Bundesländer-Programm „Stadtumbau Ost“ soll die neuen Länder in die Lage versetzen, hier gegensteuern zu können. Mit dem ExWoSt-Forschungsfeld „Stadtumbau West“ wird untersucht, ob der Ansatz des Programms auch in den westdeutschen Bundesländern zielführend ist. In Bayern sind die Stadt Selb und der Markt Wildflecken als Pilotkommunen am Forschungsprojekt beteiligt.

2004

Anknüpfend an das ExWoSt-Forschungsfeld wird der Stadtumbau mit dem Programm „Stadtumbau West“ auf die alten Bundesländer ausgedehnt.

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ergänzt die Instrumente des besonderen Städtebaurechts im BauGB um Stadtumbaumaßnahmen und Maßnahmen der Sozialen Stadt.



Die als geschlossenes Ensemble erhaltene Hofmark Gern in Eggenfelden wurde zu einem modernen Bildungs- und Kulturzentrum umgenutzt. In der Remise ist heute die städtische Musikschule untergebracht.

2005

Der Freistaat Bayern startet die Initiative „Leben findet Innenstadt“. Mit dem Modellvorhaben sollen in den Projektgebieten der teilnehmenden Kommunen ein verstärktes privates Engagement und eine erhöhte Investitionstätigkeit bewirkt werden.

2006

Eine Ergänzung der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung ermöglicht die Durchführung von Modellvorhaben im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. Der Freistaat Bayern legt daraufhin das Modellvorhaben „Kooperationen – Pilotprojekte für die Stadtgesellschaft“ auf, mit dem v. a. die Zusammenarbeit zwischen Bewohnern, Akteuren und Kommunen in den Programmgebieten gestärkt werden soll.

2007

In der EU-Förderperiode 2007 bis 2013 erhält die Städtebauförderung Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), Programmteil regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung (RWB). Der Umfang der Mittel steigt gegenüber der vorangegangenen Förderperiode nochmals an, ebenso der Anteil, der auf Projektförderungen im ländlichen Raum entfällt. Dieser liegt jetzt deutlich über 90 %.

2008

Mit dem Ziel der Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten sowie der Verbesserung der Standortbedingungen für Handel und Gewerbe in den Zentren wird das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingeführt. Der Freistaat Bayern knüpft bei der Umsetzung des Programms an die mit der Initiative „Leben findet Innenstadt“ gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse an.

2009

Die Förderkulisse des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird auf die gesamte Bundesrepublik ausgedehnt.

2010

Als bislang letztes Bund-Länder-Programm wird das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgelegt. Mit dem Programm werden insbesondere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum gefördert, die in interkommunaler Zusammenarbeit Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge umsetzen.

Die Oberste Baubehörde schreibt das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ aus. Ziel des Modellvorhabens ist die Entwicklung von neuen Instrumenten, die geeignet sind, Ortskerne zu stabilisieren, innerörtliche Leerstände zu beseitigen und regionale Potenziale zu stärken.

2011

Die Einführung der Städtebauförderung jährt sich zum vierzigsten Mal.

# IMPULSE DURCH MODELLVORHABEN

Geänderte Rahmenbedingungen und Aufgaben erfordern die Weiterentwicklung der Schwerpunkte und Verfahren der städtebaulichen Erneuerung und der Städtebauförderung. Die Oberste Baubehörde unterstützt dies, indem sie Landeswettbewerbe und Bauherrenpreise auslobt, die sich mit neuen Themen der Stadterneuerung beschäftigen und diese in den Fokus der Kommunen und der interessierten Öffentlichkeit rücken. Seit 2005 erprobt die Oberste Baubehörde auch im Rahmen von Modellvorhaben neue Instrumente und Strategien der städtebaulichen Erneuerung. Dabei werden gemeinsam mit ausgewählten Städten und Gemeinden innovative Ideen, Konzepte und Projekte zur Lösung aktueller städtebaulicher Herausforderungen erarbeitet. Alle drei bayerischen Modellvorhaben der Stadterneuerung zielen darauf ab, in den Stadtquartieren und Ortszentren verstärkt Kooperationen mit privaten Partnern aufzubauen und das Engagement von Bürgern, Wirtschaft, Eigentümern und lokalen Initiativen mit den kommunalen Investitionen und Aktivitäten zu bündeln.

## Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung

Vor dem Hintergrund anhaltender Strukturprobleme in den Stadt- und Ortszentren wurde 2005 das Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ aufgelegt. In zwei einjährigen Werkstattphasen erprobten die aus 46 Bewerbungen ausgewählten Modellgemeinden Bad Neustadt a. d. Saale, Bamberg, Erlangen, Forchheim, Fürstenfeldbruck, Kaufbeuren, Langquaid, Neunburg vorm Wald und Wunsiedel in ihren Zentren die Möglichkeiten der öffentlich-privaten Zusammenarbeit. Bürger, Einzelhändler, Gewerbetreibende und Hauseigentümer engagierten sich in den Lenkungs- und Arbeitsgremien und wirkten an der Vorbereitung und Umsetzung konkreter Projekte zur Standortaufwertung mit. Auf Landesebene unterstützte ein Netzwerk aus dreizehn Institutionen und Verbänden als Kooperationspartner die Initiative.

Die 2008 veröffentlichten Ergebnisse des Modellvorhabens „Leben findet Innenstadt“ bestätigten, dass die öffentlich-private Standortaufwertung ein erfolgreicher Weg ist, um das Profil der Zentren zu stärken und das Investitionsklima deutlich zu verbessern. Die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben finden bundesweit Beachtung. Insbesondere eine verstärkte finanzielle Beteiligung der Immobilieneigentümer und der örtlichen Wirtschaft an der Standortaufwertung im Rahmen von Investitionen oder eines öffentlich-privaten Projektfonds werden in der Förderpraxis weiterentwickelt, vor allem im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit aktuell mehr als 80 Programmgemeinden.

### Kooperationspartner

Bayerischer Städtetag  
Bayerischer Gemeindetag  
Sparkassenverband Bayern  
Haus & Grund Bayern  
Handelsverband Bayern  
Bayerischer Industrie- und Handelskammertag  
Bayerischer Handwerkstag  
Bund der Selbständigen  
Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband  
Bayerische Architektenkammer  
Bayerische Ingenieurekammer Bau  
Bund Deutscher Architekten  
Bund Deutscher Innenarchitekten



Die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ werden in vielen bayerischen Kommunen genutzt, z. B. auch bei innovativen Beteiligungsverfahren im Markt Schierling.

## kooperationen

Pilotprojekte für die Stadtgesellschaft  
Modellvorhaben in der Sozialen Stadt in Bayern

### Kooperationen – Pilotprojekte für die Stadtgesellschaft

Wichtige Prinzipien des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ sind die Vernetzung der Aktivitäten und Strukturen in den Quartieren und die Bündelung der verschiedenen Finanzierungsinstrumente und Förderungen. Zur Einbindung weiterer Partner in die Umsetzung des Programms vor Ort wird seit Ende 2006 das Modellvorhaben „Kooperationen – Pilotprojekte für die Stadtgesellschaft“ durchgeführt. Handlungsfelder des Modellvorhabens sind insbesondere die Themen Integration, Jugend, Bildung und Qualifizierung, Gesundheit sowie lokale Ökonomie, Beschäftigung, Nahversorgung und Dienstleistungen für das Quartier.

Projekte aus 37 Städten, Märkten und Gemeinden wurden von einer interministeriellen Arbeitsgruppe zur Teilnahme am Modellvorhaben ausgewählt. Bei den Modellprojekten arbeiten die Kommunen mit lokalen Akteuren als Kooperationspartner zusammen. Gefördert werden sowohl investive bauliche Projekte als auch nicht-investive begleitende Maßnahmen. Die Kooperationspartner bringen in die Projekte eigene Finanzmittel, Personal, Fachwissen und Engagement ein. Diese Zusammenarbeit soll auch über die Laufzeit des Modellvorhabens hinaus fortgesetzt werden. Das Modellvorhaben „Kooperationen“ leistet so einen wichtigen Beitrag zur Ressourcenbündelung, vor allem aber auch zum Ausbau der Netzwerke und zur Verstärkung der von der „Sozialen Stadt“ angestoßenen Prozesse in den Programmgebieten.

Das Bamberger Modellprojekt BaskIDball verbindet einen offenen Basketballtreff, den die Jugendlichen aktiv mitgestalten, mit einer offenen Hausaufgabenbetreuung, die Schüler gezielt fördert und auf den Schulabschluss vorbereitet.



### Ort schafft Mitte

Die Zentren im ländlichen Raum stehen im Mittelpunkt des 2011 gestarteten Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“. Aus 85 Bewerbungen wurden 12 Städte, Märkte und Gemeinden ausgewählt, um bis 2013 innovative Ideen und Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Defizite zu entwickeln und umzusetzen. Im Vordergrund stehen dabei Lösungen zur Vermeidung oder Behebung innerörtlicher Gebäudeleerstände. Ziel ist es, die Nachfrage nach Immobilien in den Ortszentren wieder zu erhöhen und so die Wertschöpfungskette vor Ort zu stärken und privates Engagement und Unternehmertum in den Bereichen Tourismus, Handwerk, Einzelhandel und Regionalvermarktung oder bei der Energieversorgung zu unterstützen.

Die Modellorte Blaibach, Freyung, Kernath, Mertingen, Mitwitz, Röttingen, Schnaittach, Schrobenhausen, Stadtlauringen und die interkommunale Kooperation der Städte Schwarzenbach a. Wald, Selbitz und Naila liegen überwiegend in strukturschwachen ländlichen Regionen Bayerns, in denen neue Strategien erforderlich sind, um dem demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel erfolgreich zu begegnen. Erprobt werden auch neue Fördermöglichkeiten wie zum Beispiel die Einrichtung eines eigenverantwortlich von der Kommune verwalteten Entwicklungsfonds, mit dem die Grundstücks- und Immobilienentwicklung im Ortskern stabilisiert werden soll. Kooperationspartner bei diesem Projekt sind der Bayerische Städtetag und der Bayerische Gemeindetag.



In der Ortsmitte von Stadtlauringen steht mittlerweile rund jedes zehnte Gebäude leer. Der Markt steuert hier gegen, indem er ortsbildprägende Gebäude aufkauft, diese saniert und anschließend vermietet oder weiterveräußert.



# DENKMALSCHUTZ UND KULTURELLES ERBE

Der Erhalt und die Sanierung historisch wertvoller Bauten und Ensembles waren von Beginn an wichtige Handlungsfelder der Städtebauförderung. Die bayerischen Städte, Märkte und Gemeinden mussten in den letzten Jahrzehnten allerdings große Veränderungen bewältigen. Früher wichtige Nutzungen wie Handwerk und Gewerbe haben in den Zentren an Bedeutung verloren. Außerdem stellen Einzelhandel, Dienstleistungen oder Kultur ganz neue Anforderungen an die Gebäude und das Umfeld. Eine große Herausforderung, aber auch Chance, sind stadtbildprägende ehemalige Industriebauten und Werksiedlungen.

Erhalt und Umnutzung sind oftmals aufwändiger als Abriss und Neubau. Dennoch lohnt sich dieser Mehraufwand, denn mit jedem verschwundenen historischen Bau geht auch ein Stück des kulturellen Erbes verloren. Entscheidend für eine erfolgreiche Umnutzung ist, dass individuelle Konzepte für das jeweilige Gebäude oder Ensemble entwickelt werden. Belange des Denkmalschutzes sind dabei ein wichtiges Anliegen. Stadt- und Ortsquartiere sollen aber nicht als museale Ausstellungsstücke bewahrt, sondern behutsam weiterentwickelt werden. Die Städtebauförderung trägt mit ihren Maßnahmen dazu bei, dass die historischen Kerne durch neue Nutzungen attraktive und liebenswerte Orte zum Leben, Arbeiten und Wohnen, für Kultur und Freizeit bleiben.

*„Die Städtebauförderung ist in der Stadt Abensberg ein entscheidender Faktor zur Revitalisierung der Innenstadt und zur Umstrukturierung zu einem modernen Standort im Herzen Bayerns. Aus eigener Kraft hätten wir die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nie bewältigen können.“*

Dr. Uwe Brandl, Erster Bürgermeister der Stadt Abensberg



Auch früher gewerblich genutzte Gebäude bieten häufig große Potenziale für neue Nutzungen. Das ehemalige dreigeschossige Mühlengebäude mitten in der Altstadt von Landsberg a. Lech wurde zu großzügigen Wohnungen umgebaut.



Mit der barrierefreien Neugestaltung des öffentlichen Raums und der Schaffung von Kultureinrichtungen hat Abensberg seine Altstadt gestärkt. Der historische Herzogskasten wurde zum Stadtmuseum umgebaut.



Bergstadt, Inselstadt und Gärtnerstadt bilden zusammen das Weltkulturerbe Bamberg. Das berühmte Brückenrathaus auf einer künstlichen Insel in der Regnitz geht zurück auf das 14. Jahrhundert und wurde Ende der 1990er Jahre saniert.

## UNESCOWelterbestädte in Bayern – Regensburg und Bamberg

Mit den Altstädten von Regensburg und Bamberg gibt es in Bayern zwei bedeutende, großflächige Denkmalensembles von internationalem Rang. Beide Städte hatten den zweiten Weltkrieg fast ohne Zerstörungen überstanden. Dennoch gab es dringenden Handlungsbedarf, denn in den engen Altstädten herrschten katastrophale bautechnische und hygienische Verhältnisse. Bereits Mitte der 1950er Jahre begannen daher beide Städte mit der systematischen städtebaulichen Erneuerung ihrer historischen Zentren, auch wenn noch viele Fragen offen waren, wie beispielsweise der Ausbau der technischen Infrastruktur oder die Finanzierung. Auf die dabei gesammelten Erfahrungen, etwa den Verzicht auf großflächige Gebäudeabbrüche zum Bau neuer Straßen oder die Gewährung kommunaler Zuschüsse zur Finanzierung privater Maßnahmen, wurde auch bei der Ausgestaltung des Städtebauförderungsgesetzes von 1971 zurückgegriffen. Beide Altstädte sind Schwerpunkte der bayerischen Städtebauförderung und entwickelten sich seither unter Wahrung ihrer historischen Strukturen zu attraktiven und lebendigen Zentren.

*„Seit dem Ende der 1950er Jahre sanieren wir in Regensburg unsere Altstadt mit entscheidender Unterstützung durch die Städtebauförderung. Ohne die öffentlichen Anreize, die ein Vielfaches an privaten Investitionen nach sich gezogen haben, wäre es uns nie so eindrucksvoll gelungen, die Stadtsanierung in Schwung zu bringen, die historische Stadt zu bewahren und gleichzeitig zukunftsfähig zu gestalten.“*

Hans Schaidinger, Oberbürgermeister der Stadt Regensburg



Die Altstadt von Regensburg besitzt den größten zusammenhängenden Bestand an romanischer und gotischer Architektur nördlich der Alpen. Neben dem Dom ist das Ensemble Steinerne Brücke, Amberger Stadel und Salzstadel ein weltweit bekanntes Wahrzeichen der Stadt.

## Die Inn-Salzach-Städte – ein Stil verbindet

Flüsse verbinden nicht nur wirtschaftlich, sondern auch kulturell, wie die Inn-Salzach-Städte mit ihren typischen Stadtgrundrissen mit langem, aufgeweiteten Straßenmarkt und geschlossenen, giebelständigen Häuserfronten zeigen. Prägend für diese Städte sind die Bürgerhäuser im Inn-Salzach-Stil, bei denen die Giebelmauer als Scheinfassade über die Dachfläche hochgezogen ist. Dieses charakteristische Fassadenelement sowie italienische Einflüsse verleihen den historischen Straßen der Inn-Salzach-Städte ihren besonderen Reiz. Mit Unterstützung der Städtebauförderung und großem Engagement der Hauseigentümer haben die Städte Wasserburg a. Inn, Mühldorf a. Inn, Neuötting und Burghausen ihre Altstädte mit eigenen Akzenten aufgewertet und gestärkt. Gemeinsam mit zwei österreichischen Kommunen bewerben sie sich nun um die Aufnahme in die UNESCO Welterbeliste.



Voraussetzung für die städtebauliche Erneuerung der Altstadt von Wasserburg a. Inn war die Verringerung des Durchgangsverkehrs. Mit der Sanierung des Brucktorenensembles wurde ein weiterer Baustein der Stadterneuerung umgesetzt.



Die Neuordnung und Beruhigung des Verkehrs ermöglicht in der Altstadt von Mühldorf a. Inn eine attraktive Mischung aus Wohnen, kommerziellen und kulturellen Nutzungen.



In Neuötting sichert die strukturverträgliche Ansiedlung großflächigen Einzelhandels am Rand der Altstadt die Nahversorgung der Bewohner. Auch das historische Zentrum profitiert von den dort geschaffenen Stellplätzen.



Nach Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes erfolgten in Burghausen die Neugestaltung des öffentlichen Raumes und die Schaffung von zeitgemäßen Wohn- und Geschäftsflächen.





Zwischen Obertor und Mainufer erstreckt sich heute entlang der ehemaligen Stadtmauer eine Grünanlage mit Erholungsbereichen und Spielflächen. Die Wiederbelebung der wertvollen historischen Viertel dient auch der touristischen Entwicklung der Stadt.

## Schweinfurt – Struktur- und Imagewandel einer Stadt

Die im zweiten Weltkrieg schwer zerstörte „Kugellagerstadt“ Schweinfurt profitierte beim Wiederaufbau stark von der Wirtschaftsaufschwung der Großindustrie. Wegen dieser einseitigen Wirtschaftsstruktur geriet die Stadt Anfang der 1990er Jahre in eine tiefgreifende Struktur- und Finanzkrise. Unter dem Motto „Industrie und Kultur“ entwickelte sie neue Perspektiven und baute den Kunst-, Kultur-, Tagungs- und Tourismussektor mit hoher gestalterischer Qualität aus. Durch die Umnutzung historischer Gebäude sowie die städtebauliche Ergänzung mit herausragender Architektur gelang es, einzigartige, auch tourismuswirksame Einrichtungen und damit neue Arbeitsplätze zu schaffen. Zurzeit läuft das ehrgeizige Projekt, die Stadt bis zur Bayerischen Landesausstellung „Lebensader Main“ im Jahre 2013 wieder zum Main hin zu öffnen und die Mainlände als einen neuen Besuchermagneten umzugestalten.



Der sanierte „Ebracher Hof“ beherbergt heute die Stadtbücherei und ein Hotel. Zusammen mit dem Museum Georg Schäfer prägt er den Eingang vom Main zur Innenstadt.



Die Kunsthalle Schweinfurt hat in den charakteristischen Räumen des ehemaligen Ernst-Sachs-Bad einen attraktiven Standort gefunden und trägt entscheidend zur Belebung der Innenstadt bei.

# INNENENTWICKLUNG UND STÄRKUNG DER ZENTREN

Stadt- und Ortszentren prägen die bayerischen Regionen. Sie sind einzigartige Kulturgüter, wichtige Orte der Identifikation für die Bürgerschaft und die Visitenkarte eines Ortes. Mit ihrer Unverwechselbarkeit und urbanen Ausstrahlung sind Stadt- und Marktplätze Mittelpunkte des öffentlichen Lebens. Die Vielfalt der Nutzungen – Wohnen, Einzelhandel, Kultur, Gastronomie – war und ist die Stärke der Zentren. Wirtschaftliche, demografische und soziale Veränderungen, verbunden mit einem anhaltend großen Investitionsbedarf, haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass viele Städte und Gemeinden ihre Aktivitäten zur Aufwertung der Zentren verstärkt haben. Mit der Einbindung der Zentren in gesamtörtliche städtebauliche Entwicklungs- und Einzelhandelskonzepte wird die Innenentwicklung gefördert und Investitionssicherheit geschaffen. Denn für Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende ist die Werthaltigkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit innerörtlicher Standorte von entscheidender Bedeutung. Mit neuen Instrumenten, wie der öffentlich-privaten Kooperation und einer gezielten Einbindung von Bürgern, Immobilieneigentümern und der lokalen Wirtschaft, können die Kommunen erfolgreiche Strategien zur Innenentwicklung und Stärkung ihres Zentrums erarbeiten.



Die Neugestaltung des Hauptplatzes mit Kurzparkzonen und einem

Parkleitsystem erhöht die Attraktivität der Innenstadt von Pfaffenhofen a. d. Ilm und verbessert gleichzeitig die Erreichbarkeit der Läden und Lokale.

*„Städtebauliche Sanierung verstehen wir als Aufgabe, unser Zentrum zum Leben, Arbeiten und Wohnen aufzuwerten und lebendig zu erhalten. Unsere Erneuerungspolitik hat mit Unterstützung kluger Eigentümer in den vergangenen Jahren zu einer „Erneuerungswelle“ in unserem Marktkern geführt. Dank der Städtebauförderung investieren wir in Angebote für Menschen aller Generationen. Wir bieten ihnen Perspektiven und stärken dadurch auch unsere Wirtschaft.“*

Herbert Blascheck, Erster Bürgermeister des Marktes Langquaid



Einzelhandel und Gastronomie haben von der Neugestaltung des Pfaffenhofer Marktplatzes profitiert. Nach Verlegung des zentralen Omnibusbahnhofs wurde das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs in mehreren Bauabschnitten zügig umgesetzt.

Das Haus der Begegnung, in prominenter Lage am Marktplatz von Langquaid, ergänzt die Angebote von Einzelhandel, Ladenhandwerk, Dienstleistung und Gastronomie.



Seit Beginn der Kooperation investierten bereits viele Hauseigentümer, Gastronomen und Einzelhändler in das Quartier Bamberg-Sand.



## Öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung

Gemeinsame Strategien für lebenswerte, attraktive und dynamische Innenstadtquartiere und Ortszentren liegen sowohl im öffentlichen wie im privaten Interesse. Die Ergebnisse des Modellvorhabens „Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung“ zeigten, wie professionelle Netzwerke auf lokaler Ebene den Aufwertungsprozess befördern.

Ende 2007 wurde die neu gestaltete Fußgängerzone in Passau als ein herausragendes Projekt öffentlich-privater Zusammenarbeit eröffnet. In einem beispielhaften Finanzierungsmodell beteiligten sich alle 35 Immobilienbesitzer der beiden Geschäftsstraßen an der Finanzierung und übernahmen die Hälfte der Investitionskosten als freiwillige Leistung. Seit fünf Jahren wird die öffentlich-private Zusammenarbeit im Altstadtquartier Bamberg-Sand von der Interessengemeinschaft InteresSAND getragen. Schlüsselprojekt für die Aufwertung des Quartiers waren die Verkehrsneuordnung und die Neugestaltung des öffentlichen Raums in der Oberen Sandstraße. Das hohe Engagement von Bürgern, Gewerbetreibenden, Gastronomen und Kulturschaffenden wird durch ein öffentlich-privat finanziertes Straßenmanagement unterstützt. In Langquaid setzt sich die öffentlich-private Kooperation erfolgreich dafür ein, die Weiternutzung der historischen Bebauung am Marktplatz in das öffentliche Interesse zu rücken. Unter dem Motto „Unser Marktplatz als Einkaufszentrum“ verfolgt Langquaid eine zentrenorientierte Einzelhandelsentwicklung. Die Leerstände in der Erdgeschosszone sind verschwunden.

Durch das gemeinsame Engagement von Kommune, Immobilieneigentümern und Einzelhändlern ist es gelungen, der Fußgängerzone in Passau ein neues Profil zu geben.



## Zentren im ländlichen Raum

Im ländlichen Raum übernehmen die Zentren vielfältige Versorgungsfunktionen. Viele Orte beklagen fehlende Versorgungsmöglichkeiten mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Erhalt von Einzelhandels-, Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten ist daher eine wichtige Zukunftsaufgabe. Ortskerne können gerade für eine älter werdende Gesellschaft attraktive Lebensmittelpunkte sein. Neue barrierefreie Wohnungsangebote, Räume für Kultur und bürgerschaftliches Engagement und ein attraktives Wohnumfeld mit gut gestalteten Straßen und Plätze sind weiche Standortfaktoren, wie sie auch von der Wirtschaft gefordert werden.

Brach gefallene Flächen bieten neue Möglichkeiten. In Burkardroth errichtete die Gemeinde auf einer Brachfläche in der Ortsmitte eine multifunktionale „Parkscheune“ zur Entlastung des Marktplatzes. So konnte dieser zentrale Platz zu einem attraktiven öffentlichen Raum umgestaltet werden. In Kaisheim beherbergt die umgebaute ehemalige „Hofwirtschaft“ nun das Bürger- und Vereinshaus mit Angeboten für alle Generationen. Durch die neue Nutzung gelang es auch, die historische Gaststätte zu reaktivieren. Innovative Ideen zur Beseitigung von Leerständen im privaten Immobilienbestand, z. B. Zwischennutzungen für kulturelle Zwecke oder gemeinschaftliche Fassadensanierungen mehrerer Eigentümer im Rahmen eines Projektfonds, sind in Neunburg vorm Wald die Strategie zur Erneuerung des wertvollen Stadtensembles. Parallel dazu werden als Ergänzung der Altstadt auf einer innen stadtnahen Brachfläche eine neue Stadthalle und ein Lebensmittelmarkt errichtet.



Die ehemalige „Hofwirtschaft“ prägt die Kaisheimer Ortsmitte. Ein Anbau ermöglicht die Nutzung als Bürgerhaus.



Die Revitalisierung einer Brachfläche am Altstadtrand von Neunburg vorm Wald wird im Rahmen der EU-Strukturförderung unterstützt. Die neue Stadthalle und ein Lebensmittelmarkt sind großflächige Nutzungen, die in der kleinteiligen historischen Altstadt keinen Platz finden.

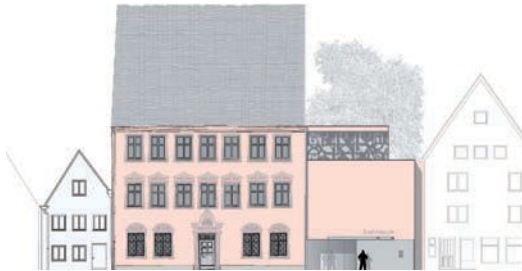


Die „Parkscheune“ nahe dem neu gestalteten Marktplatz von Burkardroth wird auch für Feste, Ausstellungen und Gewerbeschaun genutzt.

Das neue Elisabethenareal lockt mit seinen Geschäften und Restaurants zahlreiche Besucher in den südlichen Teil der Memminger Altstadt.



Mit dem neuen Stadtmuseum in einem ehemaligen Patrizierhaus wird die Altstadt von Kaufbeuren an überregionaler Bedeutung gewinnen.



*„Kempten legt größten Wert auf den Erhalt, die Stärkung und die zeitgemäße Weiterentwicklung der Innenstadt. Wir können uns überaus glücklich schätzen, dass wir in der Städtebauförderung seit vier Jahrzehnten einen verlässlichen Partner an unserer Seite haben, der uns bei der Verfolgung dieser Ziele fachlich und finanziell unterstützt. Altes und Neues in Einklang zu bringen, das ist die große Herausforderung, vor der alle historischen Innenstädte im Allgäu stehen.“*

Dr. Ulrich Netzer, Oberbürgermeister der Stadt Kempten (Allgäu)

## Historische Allgäustädte

Kempten, Kaufbeuren, Memmingen und Mindelheim prägen mit ihren historischen Innenstädten die Tourismusregion Allgäu. Mit individuellen Konzepten arbeiten die Städte erfolgreich an der Weiterentwicklung ihrer Zentren und schaffen so ein positives Wirtschafts- und Investitionsklima. Das Elisabethenareal in der südlichen Altstadt von Memmingen ist aktuell eines der größten Stadterneuerungsprojekte in Schwaben. Nach einer Betriebsverlagerung ist ein neues Zentrum mit Geschäften, Arztpraxen und Wohnungen entstanden. Das kulturelle Herzstück bilden die Erweiterung des Landestheaters Schwaben und der neugestaltete Schranneplatz. Auch die Stadt Kaufbeuren setzt mit der Sanierung und Erweiterung des Stadtmuseums auf die Schärfung des kulturellen Profils ihrer Innenstadt. Der Entwurf ist Ergebnis eines Architektenwettbewerbs. Von einem attraktiven Stadtmuseum soll auch der kleinteilige Einzelhandel in der Umgebung profitieren, der die Aufgabe eines „Museumsladens“ übernehmen soll. Mit der gemeinsamen Marke „Mühlbachquartier“ haben sich die Geschäftsleute in der Gerbergasse in Kempten ein neues eigenständiges Profil gegeben. Die kommunalen Investitionen zur Neugestaltung der bestehenden Fußgängerzone nehmen mit einem Wasserlauf und einer Brunnenanlage mit Mühlrad dieses Motto auf. Die öffentlich-private Zusammenarbeit hat hier in kurzer Zeit zu sichtbaren Ergebnissen geführt. In Mindelheim ging von der Umgestaltung des öffentlichen Raums und dem Bau einer Tiefgarage und weiteren Parkplätzen am Rand der Altstadt ein wichtiger Impuls für den zentralen Einkaufsbereich in der Innenstadt aus. Die Stadt arbeitet hier eng mit Bürgern, Eigentümern und der örtlichen Wirtschaft zusammen. Saniertere stadtbildprägende Gebäude, neue Geschäfte und der Neubau von Wohnungen in der Altstadt zeugen von der Aufbruchstimmung.

Mit der Umgestaltung von Marienplatz und Maximilianstraße hat die bisher vom Autoverkehr dominierte Mindelheimer Altstadt erheblich an Aufenthalts- und Wohnqualität gewonnen.



Der örtliche Einzelhandel war ein wichtiger Motor bei der Neugestaltung der Fußgängerzone von Kempten. Der neue Wasserlauf erinnert an den ehemaligen Mühlbach.



# LÄNDLICHER RAUM UND REGIONALE IDENTITÄT

Der ländliche Raum mit seinen einzigartigen Kulturlandschaften und unverwechselbaren Städten, Märkten und Gemeinden prägt den Freistaat Bayern bis heute in besonderer Weise. Hier leben deutlich mehr Menschen als in den Ballungsräumen. Dennoch ist der ländliche Raum in der Regel vom strukturellen und demografischen Wandel stärker betroffen als die städtisch geprägten Bereiche. Ziel der Städtebauförderung ist es, die Kommunen im ländlichen Raum besonders zu stärken und als Heimat für viele Millionen Menschen zu erhalten. Der Anteil der Städtebauförderungsmittel, der in den ländlichen Raum fließt, liegt daher deutlich über dessen Bevölkerungsanteil. Die Städtebauförderung trägt so wesentlich dazu bei, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen.



Unter dem Motto „Lebendiges Litzendorf“ ist in Litzendorf mit großer Mitwirkung der Bürger ein umfassender Erneuerungsprozess im Gange. Erste Schritte zur Neugestaltung der Ortsmitte sind die Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes zum Bürgerhaus und der Neubau der Gemeindebücherei.

*„Der Paradigmenwechsel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in der Gemeinde Litzendorf konnte nur im Rahmen der Städtebauförderung angegangen werden. Die von Anfang an mit viel Engagement und Herzblut eingebundenen Bürgerinnen und Bürger stärken dabei die Entscheidungsfreudigkeit der Gremien, so dass die notwendigen politischen Prozesse im Gemeinderat mit breiter Mehrheit getragen werden. Wie die Projekte der Städtebauförderung in der Gemeinde Litzendorf belegen, funktioniert die Beschreitung innovativer Wege nur im Miteinander.“*

Wolfgang Möhrlein, Erster Bürgermeister der Gemeinde Litzendorf



Die neu gestaltete Uferpromenade, die Innenstadt und Donauaue verbindet und gleichzeitig dem Hochwasserschutz dient, inszeniert den Blick auf das beeindruckende Schlossensemble von Neuburg a. d. Donau.

## Baukultur als Impulsgeber

Für die Stärkung der regionalen Identität spielt die Baukultur eine wichtige Rolle. Viele Städte, Märkte und Gemeinden nutzen bewusst ihr bauliches Erbe für neue Nutzungen, um ihre Attraktivität auszubauen.

Dingolfing wird geprägt von zahlreichen historischen Gebäuden, die auf eine lange Stadtgeschichte zurückblicken, aber auch von der Industrie, die sich hier erfolgreich angesiedelt hat. Zur Vermittlung dieser Industriegeschichte, von der Sämaschine bis zum High-Tech-Automobil, wurde der historische Getreidekasten als Ergänzung des stadthistorischen Museums in der alten Herzogsburg umgebaut. Der Fall des „Eisernen Vorhangs“ eröffnete der Stadt Schönsee als direktem Nachbarn zur tschechischen Republik neue Perspektiven für eine intensive grenzüberschreitende Zusammenarbeit. So konnte der Erhalt des vom Verfall bedrohten Kommunbrauhauses aus dem 17. Jahrhundert durch die Umnutzung zu einem Bayerisch-Böhmischen Kulturzentrum gesichert werden.



In der Altstadt von Dingolfing wurde das mittelalterliche Ensemble der ehemaligen Herzogsburg mit Pfleghof, Getreidekasten und einem Teil der historischen Stadtmauer für das Stadtmuseum saniert und umgebaut.



Das Tagungszentrum „Centrum Bavaria Bohemia“ im ehemaligen Kommunbrauhaus von Schönsee dient als Kulturdrehscheibe zwischen den bayerischen und tschechischen Nachbarregionen.

## Bedeutung der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige und intensive Einbindung der Bürger in die Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen ist ein Markenzeichen der Städtebauförderung. Auch neue Mitwirkungsformen werden erprobt. In vielen Kommunen hat die Städtebauförderung so ein beispielhaftes ehrenamtliches Engagement angestoßen, nicht nur im ländlichen Raum.

Die Gemeinde Litzendorf, die ihre Bürger bei der Entwicklung der neuen Ortsmitte von Anfang an einbezogen hat, organisierte zur Vorbereitung und Planung von Bürgerhaus und Gemeindebücherei einen dreitägigen Planerworkshop. Hier konnten die künftigen Nutzer den einzelnen Planerteams nicht nur bei der Bearbeitung über die Schulter schauen, sondern anschließend die öffentlich präsentierten Ergebnisse auch gemeinsam diskutieren. Im Markt Schierling hat die Bürgerbeteiligung bereits eine lange Tradition. Im Sommer 2009 versuchte der Markt einen völlig neuen Ansatz, der sich als großer Erfolg entpuppte: Bei einem Open-Air-Workshop brachten junge Menschen ihre Gedanken und Vorstellungen zur Zukunft ihrer Heimatgemeinde zu Papier und diskutierten mit großem Engagement ihre Vorstellungen.

*„Für den Markt Schierling ist die Städtebauförderung in Bayern ein Elixier für die Verwirklichung der Sehnsüchte der Bürgerschaft nach einem funktional und optisch verbesserten Ortskern. Dieses Instrument eröffnete die Perspektive, dass Schierling als Teil des ländlichen Raums zu der Blüte gelangt, die es während der Jesuitenzeit vor rund 300 Jahren hatte.“*

Christian Kiendl, Erster Bürgermeister des Marktes Schierling



Am kommunalen Jugendtag „DemoCrazy“ in Schierling nahmen mehr als 2.000 junge Menschen im Alter zwischen 14 und 25 Jahren teil und diskutierten engagiert die Pläne für die Neugestaltung der Ortsmitte.



Beim öffentlichen Architekten-Workshop für die neue Ortsmitte waren auch schon die kleinen Litzendorfer mit großem Interesse dabei.



Für die Vinothek, die Spitzen erzeu­gnisse von einheimi­chen Winzern präsenti­ert, hat die Stadt Iphofen mitten im Ortskern ein Baudenk­mal saniert und um einen modernen Glaspavillon für Weinproben, Fortbildungen und kulturelle Veranstaltun­gen ergänzt.



Die malerischen Straßen züge verleihen dem histo­rischen Kern von Sulzfeld a. Main seinen besonderen Reiz. Zum intakten Ortsbild trägt auch die Wiederver­wendung des alten Pflas­termaterials bei der Neu­gestaltung der öffentli­chen Räume bei.

## Historische Weinorte in Unterfranken

Viele mainfränkische Winzerorte haben mit Unter­stützung der Städtebauförderung ihre malerischen Plätze, Gassen und historischen Bauten saniert und so ihre typische Baukultur erhalten. Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat den besonderen Charakter ihrer historischen Straßenräume bewahrt. Mit gro­ßer Sorgfalt wurden die alten Muschelkalksteine nach der Instandsetzung der technischen Infrastruk­tur wieder verwendet und nur vereinzelt ergänzt. Iphofen hat mit der Vinothek, in die auch die Touris­teninformation integriert ist, früh einen neuen Weg zur erfolgreichen Vermarktung regionaler Erzeug­nisse beschritten und darüber hinaus Arbeitsplätze gesichert. Aufgrund des gemeinsamen Engage­ments von Kommune und privaten Eigentümern bei der Stadterneuerung gilt Iphofen heute als städ­tebauliches Kleinod. Auch der Markt Bürgstadt hat seine Stellung als einer der bedeutendsten Wein­orte am Untermain mit einem neuen Weinkultur­haus unterstrichen. Hier sind regionale Weinver­marktung, Touristeninformation, Gastronomie und Räume für kulturelle Veranstaltungen in einer alten umgebauten Scheune untergebracht.

*„Auf der Basis eines städtebaulichen Konzepts und mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung hat der Markt Bürgstadt in den vergangenen Jahren wichtige Zeichen für eine gute weinbau­touristische Entwicklung gesetzt. Der traditionelle Charakter unse­res unterfränkischen Weinorts bleibt so erhalten. Diese regionale Identität sehen wir als Stärke, die wir touristisch noch weiter aus­bauen wollen.“*

Bernhard Stolz, Erster Bürgermeister des Marktes Bürgstadt



Das in einer umgebauten Scheune untergebrachte Weinkulturhaus bietet in der Ortsmitte von Bürgstadt neben Wein und Gesellig­keit auch Kunst und Kultur. Im Obergeschoss stehen Räume für Seminare und Tagungen zur Verfügung.

# KLIMAORIENTIERTE STADTERNEUERUNG

Nachhaltige Erneuerungsstrategien zur Schonung von Umwelt und Ressourcen, aber auch Klimaschutz, Energieeffizienz und Ökologie sind langjährige Handlungsfelder der Städtebauförderung. Bereits in den Anfangsjahren wurde die Wiedernutzung des baulichen Bestands, später auch die Wiedernutzung von Brachflächen gefördert. Schon seit den 1980er Jahren zählt alternative Energiegewinnung zu den Fördergegenständen. Mit der Umsetzung der Energiewende stehen die bayerischen Kommunen vor gewaltigen Herausforderungen, die neue Ideen und passgenaue Lösungen erfordern. In den nächsten Jahren werden daher die Erstellung kommunaler Energieleitpläne mit Nutzung regenerativer Rohstoffe aus der Region sowie die Anpassung bestehender Gebäude an aktuelle energetische Anforderungen als Querschnittsaufgaben der Städtebauförderung weiter an Bedeutung gewinnen.

*„In den 40 Jahren ihres Bestehens hat sich die Städtebauförderung in Nürnberg als herausragendes Instrument zur Steuerung einer integrierten Stadtteilentwicklung bewährt.“*

*Kennzeichnend für die gegenwärtigen Herausforderungen der Stadterneuerung ist der anhaltende demografische, ökonomische und technologische Strukturwandel. Die Aufgabe, diesen Stadtumbauprozess behutsam und nachhaltig zu steuern, ist ohne die verlässliche Begleitung durch die Städtebauförderung als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Land und Kommunen nicht zu bewältigen. Sowohl für gegenwärtige wie auch für die künftigen Herausforderungen bleibt die Städtebauförderung in ausreichender Höhe unverzichtbar.“*

Dr. Ulrich Maly, Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg



Bei Umbau und energetischer Ertüchtigung eines leer stehenden Lagerhauses in der Altstadt von Kempten (Allgäu) wurde ein zufällig entdeckter Teil der ehemaligen Stadtmauer in das Planungskonzept eingebunden. Heute ist diese historische Bausubstanz des inzwischen als Denkmal eingestuftes Gebäudes wieder erlebbar.



Im Zuge der Erweiterung des Rathauses des Marktes Isen wurde auch der Altbau mit großem Respekt vor der überlieferten stadträumlichen und architektonischen Gestaltung energetisch saniert.

Die Gemeinde Thüngersheim hat frühzeitig einen innovativen Ansatz um gesetzt, um ihren unter Ensembleschutz stehenden Altort als zukunftsfähigen Wohnstandort zu erhalten. Der erste Bauabschnitt des Nahwärmenetzes ist bereits realisiert, fast alle Anwesen wurden in diesem Bereich angeschlossen.



- 1. Bauabschnitt (abgeschlossen)
- 44 Gebäude im 1. BA, mit Hausanschluss an das Nahwärmenetz
- 2. Bauabschnitt (in Planung)
- 31 Gebäude des 2. BA, die an das Nahwärmenetz angeschlossen werden können
- Anwesen ausserhalb der beiden BA mit Interesse am Anschluss an das Nahwärmenetz
- Winzergenossenschaft: Verhandlungen stehen kurz vor dem Abschluss
- Nahwärmeleitung

## Energieeffizienz im Bestand

Die städtebauliche Weiterentwicklung historischer Orte unter energetischen Gesichtspunkten ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Insbesondere bei Einzeldenkmälern oder in Bereichen, die unter Ensembleschutz stehen, erfordert sie baukulturelles Verantwortungsbewusstsein, Umsicht und Bedacht.

Der Winzerort Thüngersheim hat mit seinem Energieleitplan ein beispielhaftes kommunales Nahwärmekonzept erstellt, das sich in vielfältiger Weise mit den Themen Energieeffizienz und Klimaschutz auseinandersetzt. Es umfasst die energetische Sanierung der gemeindeeigenen Gebäude sowie die Optimierung der Straßenbeleuchtung. Ziel ist auch, den gesamten öffentlichen und privaten Gebäudebestand im Altort an ein Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk anzuschließen, das mit Biomasse aus der Region betrieben wird. Thüngersheim zeigt damit neue Lösungswege zur energieeffizienten Versorgung im historischen Bestand auf. Mit dem Südpunkt wurde in der Nürnberger Südstadt ein multifunktionales Zentrum für Bildung, Qualifizierung und Kultur geschaffen. Die Sanierung des integrierten, denkmalgeschützten Altbaus erfüllt die Anforderungen an Neubauten nach der Energieeinsparverordnung, während der Neubau sogar Passivhausstandard erreicht.



Der Südpunkt trägt mit Angeboten zur Fort- und Weiterbildung und kulturellen Aktivitäten zur Bewältigung des Strukturwandels in der Nürnberger Südstadt bei. Das Projekt zeichnet sich durch sein vorbildliches energetisches Konzept aus.

# STRUKTURWANDEL UND KONVERSION

Die Wiedernutzung brach gefallener Flächen ist seit Beginn der 1990er Jahre eine Schwerpunktaufgabe der städtebaulichen Erneuerung. Militär-, Gewerbe-, Industrie- und Bahnbrachen sind städtebauliche Folgen eines tiefgreifenden Strukturwandels, mit dem sich Städte und Gemeinden in ganz Europa seither auseinandersetzen. Große Brachflächen erfordern von den Gemeinden eine Neupositionierung ihrer Ortsentwicklungspolitik, um die Siedlungstätigkeit vorrangig auf vorgenutzte Flächen zu lenken. Die Brachflächenkonversion ist eine anspruchsvolle strategische Aufgabe, für die die städtebauliche Erneuerung den Gemeinden mittlerweile erprobte Verfahrens- und Finanzierungsinstrumente zur Verfügung stellt. Hierzu gehören integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte und das Sanierungs- und Entwicklungsrecht ebenso wie Architektenwettbewerbe, die Beteiligung der Bürger und ein städtebauliches Projektmanagement. Während der Schwerpunkt der industriellen Brachflächenkonversion nach dem Niedergang der Glas-, Porzellan- und Textilindustrie vor allem in Nord- und Ostbayern liegt, ist der Transformationsprozess bei der Bundeswehr und den Gaststreitkräften in ganz Bayern ein Aufgabenfeld der Städtebauförderung. Mittlerweile sind in Zusammenarbeit von Städtebau- und Wohnraumförderung auf vielen ehemaligen bayerischen Kasernenarealen attraktive Wohngebiete entstanden. Die Standortschließungen der letzten Jahre im ländlichen Raum benötigen noch Unterstützung über einen längeren Entwicklungszeitraum. Auch im Zuge der aktuellen Reform der Bundeswehr werden auf die Städtebauförderung neue Aufgaben zukommen.

*„In Rosenheim nutzen wir das Instrument der Städtebauförderung bereits seit 1978, um im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt Stadtteile nachhaltig zu stärken und für die Zukunft lebenswert und lebensfähig zu gestalten. Auch für die Sicherung der Zukunftsfähigkeit und der Attraktivität Rosenheims als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum in der Mitte der Ballungsräume München, Salzburg und Innsbruck sind Städtebauförderungsprogramme unerlässlich. Neben der Aufwertung der Rosenheimer Altstadt stellt vor allem die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen im Rahmen der Landesgartenschau 2010 einen Meilenstein unserer Stadtentwicklung dar. Ohne die tatkräftige Unterstützung der Städtebauförderung wäre dies nicht ansatzweise möglich gewesen.“*

Gabriele Bauer, Oberbürgermeisterin der Stadt Rosenheim



In Mitterteich wurde das ehemalige Werk A der Porzellan AG Mitterteich zu einem Gewerbepark umgenutzt. Das neue Porzellanmuseum in den ehemaligen Fabrikhallen gibt diesem einen eigenständigen Charakter.



Nach Abzug der US-Streitkräfte entstand auf dem Gelände der ehemaligen William-O.-Darby-Barracks ein attraktives Wohngebiet. Der neue Stadtpark ist das Herz dieser Konversionsmaßnahme. Zusammen mit öffentlichen Einrichtungen wie der Musikschule trägt er zur Aufwertung der gesamten Fürther Südstadt bei.



In Marktredwitz wurden mit der Landesgartenschau auf einem brach gefallenen Industrieareal innenstadtnahe Grünflächen geschaffen. Die Gebäude der ehemaligen Textilfabrik Benker sollen künftig für Dienstleistung, Forschung und Ausbildung genutzt werden.

*„Die Städtebauförderung ist gerade in strukturschwachen Gebieten wie Hochfranken, die ganz besonders von der Abwanderung der jüngeren Bevölkerung betroffen sind, ein unverzichtbares Instrument, um diesem Prozess durch nachhaltige Anpassung und Aufwertung der Siedlungsstruktur an die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung entgegenzuwirken.“*

Dr. Birgit Seelbinder, Oberbürgermeisterin der Stadt Marktredwitz

Die Flächen der Landesgartenschau in Deggendorf liegen zwischen Donau und Altstadt. Mit der geplanten Umgestaltung der Uferbereiche wird der Fluss zugänglich und erlebbar werden.

Mit der Öffnung und Neugestaltung des Mühlbachs wurde eine lange Zeit verborgene Qualität des an die Rosenheimer Altstadt angrenzenden, bisher gewerblich genutzten Areals wieder gewonnen.



## Landesgartenschauen und städtebauliche Erneuerung

Bayerische Landesgartenschauen haben eine über dreißigjährige Tradition. In dieser Zeit wurden sie zu einem wichtigen Instrument der Stadtreparatur und der Stadterneuerung. Sie sind in Bayern eng mit geförderten städtebaulichen Projekten, zumeist Brachflächenkonversionen, verknüpft. Auch in den kommenden Jahren geht es bei den Landesgartenschauen um die Aufwertung innerstädtischer oder innenstadtnaher Brachflächen im Kontext von Stadtumbau und städtebaulicher Erneuerung.

In Zusammenarbeit mit der tschechischen Stadt Cheb (Eger) richtete Marktredwitz 2006 eine grenzüberschreitende Gartenschau aus. Auf dem Gelände einer ehemaligen Textilfabrik entstand in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt der neue „Auenpark“. Auch die Stadt Rosenheim nutzte ehemalige gewerbliche Areale, um im Zuge der Landesgartenschau 2010 eine Verbindung von der Altstadt zu den Ufern von Inn und Mangfall herzustellen. Nach Umsiedlung von Gewerbebetrieben und des städtischen Bauhofs errichtete die Stadt einen neuen Landschaftspark. Neben einem wertvollen Grünraum entstanden auch Wohnungen in attraktiver Lage. Die Neugestaltung der Flussuferbereiche plant auch die Stadt Deggendorf im Rahmen der Landesgartenschau 2014. Mit einer neuen Fußgänger- und Radfahrerbrücke werden die Stadtteile südlich der Donau an die Innenstadt angebunden.



## Nürnberg Weststadt – Umbau eines Industrieareals

Der Nürnberger Westen ist durch die Schließung mehrerer großer Firmen mit erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten konfrontiert. Das Stadtquartier ist stark durch großflächige bauliche Strukturen ehemaliger Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Entsprechend den Zielen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts sollen leer stehende Gebäude und Brachen umgenutzt und revitalisiert werden. Dabei soll zum einen der besondere Charakter des Stadtteils mit seiner Mischung von Wohn-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzung erhalten werden und gleichzeitig die Wohnqualität verbessert, neue Frei- und Grünflächen und Freizeitangebote geschaffen und Maßnahmen für Klimaschutz und Energieeffizienz ergriffen werden.

Mit dem ehemaligen Quelle-Versandgebäude liegt in diesem Quartier eines der markantesten Gebäude Nürnbergs. Das brach liegende Areal ist ein Symbol Nürnberger und deutscher Wirtschaftsgeschichte nach 1945. Die Wiedernutzung dieses Baudenkmals mit einer Nutzfläche von über 250.1 m<sup>2</sup> ist eine besondere Herausforderung für die nächsten Jahre. In Kooperation zwischen Eigentümer, Projektentwickler und der Stadt Nürnberg wird die künftige Nutzung des gesamten Areals entsprechend den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts gesteuert.



Das Quelle-Versandzentrum steht wegen seiner herausragenden architektonischen Qualität unter Denkmalschutz. Ideen für eine Umnutzung und die Gestaltung der umliegenden Flächen wurden in einem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt.



Die Fläche des städtebaulichen Erneuerungsgebiets in der Weststadt ist weitaus größer als die gesamte Nürnberger Altstadt.



Die Weststadt ist ein lebendiges Stadtquartier mit umfassendem Erneuerungsbedarf. Das charakteristische Nebeneinander von gewerblich genutzten Flächen und Wohnbebauung soll auch weiterhin die Weststadt prägen.



Der über drei Kilometer lange neue Westpark erstreckt sich bis an den Stadtrand. Das Gestaltungskonzept für den Park wurde in einem Ideen- und Realisierungswettbewerb entwickelt.

*„Für die Stadt Augsburg und ihre Bürger ist der Rückblick auf 40 Jahre Städtebauförderung eine große Erfolgsgeschichte. Dies betrifft sowohl die Sanierung der gesamten historischen Altstadt als auch die aktuelle Umwandlung der ehemaligen Militärangebietes mit über 220 ha, deren Integration in das Stadtgefüge eine gewaltige Aufgabe darstellt; hierzu war und ist die Städtebauförderung wesentlicher Motor und unverzichtbare Grundlage.“*

Dr. Kurt Gribl, Oberbürgermeister der Stadt Augsburg

Die Stadt Augsburg nutzt die Konversion der ehemaligen Reese- und Sheridan-Kaserne, um eine weitläufige Grünvernetzung herzustellen. Von diesen Naherholungsflächen profitiert der gesamte Augsburger Westen.



Die großzügig gestalteten Grünflächen bieten ein attraktives Umfeld für die neuen Wohnquartiere.

## Militärkonversion in Augsburg

Die Stadt Augsburg war ebenso wie Neu-Ulm, Fürth und Erlangen zu Beginn der 1990er Jahre in erheblichem Maße vom Abzug der US-Streitkräfte betroffen. In der Folge beschloss der Stadtrat, den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung künftig bei der Brachflächenkonversion zu setzen. So ist es der Stadt Augsburg gelungen, große, früher abgeriegelte ehemalige Kasernenareale und Wohngebiete der US-Armee in das Stadtgebiet zu integrieren. Für die erfolgreiche Umsetzung der Militärkonversion war der Einsatz der Rechtsinstrumente des Baugesetzbuches ebenso entscheidend wie der Zwischenerwerb der Flächen durch die Stadt und ihre Gesellschaft für Stadtentwicklung und eine qualifizierte städtebauliche Planung. Die durch die Weiterveräußerung baureifer Grundstücke erzielten Einnahmen dienten der Finanzierung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil wie Kindergärten und Schulen. Die Städtebauförderung unterstützte die Stadt Augsburg insbesondere bei der konzeptionellen Vorbereitung der Konversionsmaßnahmen und bei der intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit, beispielsweise in Form von Planungswerkstätten. Zudem wurde die Realisierung konkreter Projekte gefördert, wie etwa des stadtteilübergreifenden Grünzugs zwischen der Sheridan- und der Reese-Kaserne. Die neuen Wohnquartiere und Versorgungseinrichtungen entwickeln sich nun um dieses zentrale Gestaltungselement.

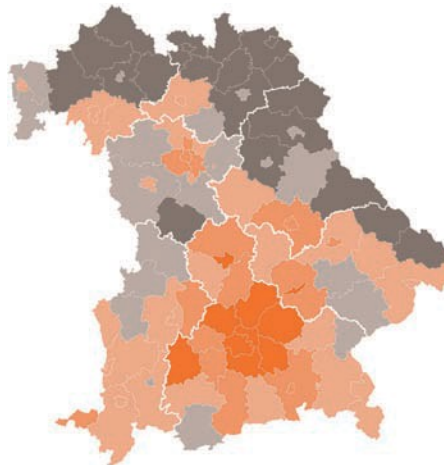


# DEMOGRAFISCHER WANDEL

Die Auswirkungen des demografischen Wandels, der häufig mit den Schlagworten „älter – weniger – bunter“ beschrieben wird, rücken in letzter Zeit stärker in das Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit. Aufgrund der Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, die unter anderem aus dem Anstieg der durchschnittlichen Lebenserwartung und dem Rückgang der Geburtenzahlen resultieren, sind auch in bayerischen Kommunen vielfach bauliche Anpassungen erforderlich. Vor allem in strukturschwachen ländlichen Räumen stehen zahlreiche Kommunen vor der Aufgabe, den Bedürfnissen aller Generationen entsprechende soziale und öffentliche Einrichtungen zu erhalten, umzubauen oder neu zu schaffen sowie eine angemessene Nahversorgung sicherzustellen. Veränderungen bieten aber immer auch Chancen. Für diese Einrichtungen der Daseinsvorsorge stehen oft Grundstücke und Gebäude in zentraler Lage zur Verfügung, deren frühere Nutzung auf Grund des wirtschaftlichen Strukturwandels aufgegeben wurde.

*„Für ein Mittelzentrum im peripheren Bayerischen Wald wie die Kreisstadt Freyung sind die fachliche Beratung wie die finanzielle Unterstützung durch die Städtebauförderung zentrale Hilfen beim schwierigen Umgang mit dem demografischen Wandel. Ich hoffe sehr, dass Bundes- und Landesregierung auch in Zukunft großzügig Haushaltsmittel zur Verfügung stellen. Nach meiner festen Überzeugung ist jeder Euro, der der Städtebauförderung zur Verfügung steht, bestens angelegtes Geld.“*

Dr. Olaf Heinrich, Erster Bürgermeister der Stadt Freyung

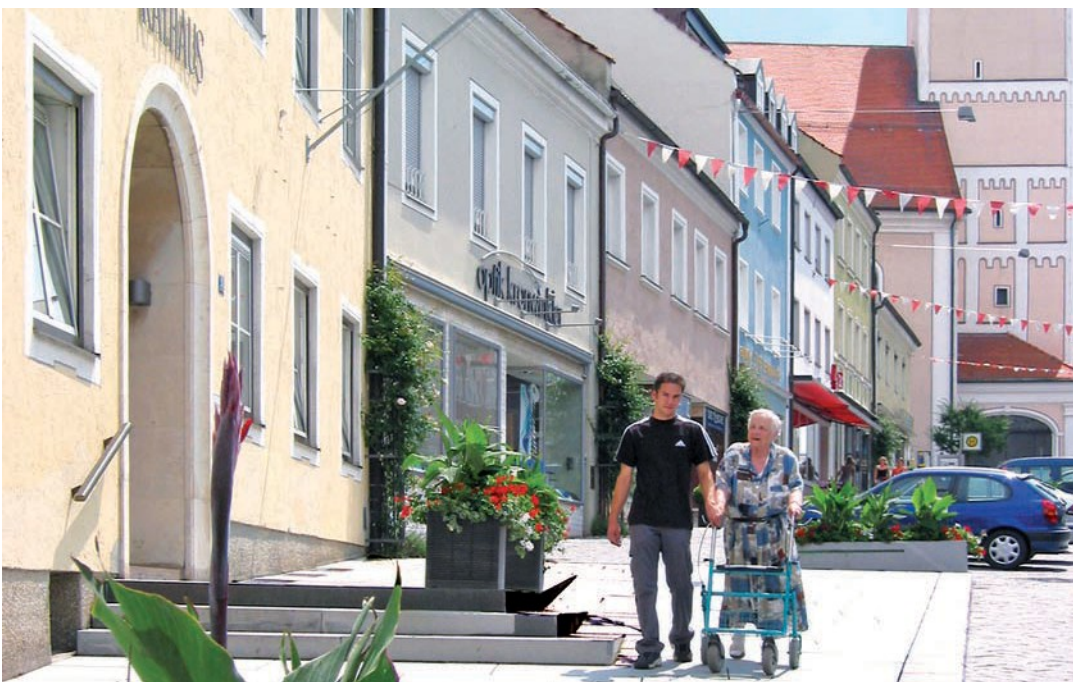


Die Regionen im Freistaat werden sich in den nächsten Jahren unterschiedlich entwickeln. Zurückgehende Bevölkerungszahlen werden vor allem für die Grenzlandkreise im Norden und Osten Bayerns prognostiziert.

Bevölkerungsvoraus  
berechnung für Bayern  
2009 – 2029

Veränderungen in Prozent

bis unter - 7,5  
- 7,5 bis unter - 2,5  
- 2,5 bis unter + 2,5  
+ 2,5 bis unter + 7,5  
+ 7,5 oder mehr



In einer alternden Gesellschaft ist die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums von besonderer Bedeutung. Die Stadt Landau a. d. Isar hat sich dieser Aufgabe schon frühzeitig mit Erfolg angenommen.





In Freyung wurde eine ehemalige Arztpraxis zu einem generationsübergreifenden Treffpunkt umgebaut. Das breite Angebot reicht von Räumen für Vereine über Jugendtreff, die Freyunger Tafel, Sprachkurse bis zu Lesungen und Vorträgen.

## Soziale Einrichtungen für eine sich wandelnde Gesellschaft

Zur Anpassung der sozialen Infrastruktur an die Erfordernisse des demografischen Wandels entwickeln bereits viele Kommunen Konzepte, die sowohl das Miteinander der Generationen verbessern als auch die speziellen Bedürfnisse einzelner Bevölkerungsgruppen berücksichtigen. So bietet etwa der neue Stadtteiltreff im Ingolstädter Konradviertel mit seinem großen Beratungs-, Betreuungs- und Kursangebot allen Bewohnern des Quartiers, insbesondere auch Mitbürgern mit Migrationshintergrund, eine Anlaufstelle. Bei der Einrichtung generationenübergreifender Angebote engagieren sich zunehmend auch kleinere Kommunen, wie etwa die Stadt Freyung oder die Gemeinde Langenfeld. Hier entstanden in leer stehenden Anwesen Mehrgenerationenhäuser in zentraler Lage. Einrichtungen dieser Art leisten einen wichtigen Beitrag zur funktionalen Stärkung der Zentren.



Im neuen Stadtteiltreff im Ingolstädter Konradviertel wird von den Lebenshilfe Werkstätten auch ein Café betrieben. Menschen unterschiedlicher Herkunft haben hier Gelegenheit, in ungezwungener Atmosphäre Kontakte zu knüpfen und sich besser kennenzulernen.



Für das Mehrgenerationenhaus „Dorflinde“ mit Bürgerbüro, Tagescafé und einem vielfältigen Veranstaltungsangebot wurde ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen umgenutzt. Zusammen mit dem neu geschaffenen Dorfplatz ist so ein neuer Ortsmittelpunkt in Langenfeld entstanden.

## Nahversorgung sichern – eine Chance für die Ortskerne

Mit großer Kreativität werden in zahlreichen Kommunen neue Lösungen zur Sicherung der Nahversorgung, insbesondere für weniger mobile Bürger, entwickelt und umgesetzt. So wurde in der Gemeinde Weihmichl auf einer Brachfläche im Ortsteil Unterneuhäusen ein Platz mit flexibel nutzbaren Marktständen geschaffen. Die Verkaufsfläche lässt sich leicht an die Erfordernisse der kleineren regionalen Schmankerlwochenmärkte anpassen, ebenso aber auch an größere Märkte wie den jährlich stattfindenden Weihnachtsmarkt.

In Schwarzenbach an der Saale stand im Stadtkern ein attraktiver Bauplatz auf einem aufgelassenen Firmengelände zur Verfügung. Entgegen dem Trend zu Supermärkten „auf der grünen Wiese“ gelang es der Stadt, den Investor eines im Gewerbegebiet angesiedelten Lebensmittelmarkts für diesen Standort zu gewinnen. Die Stadt Hallstadt plant den Bau einer Marktscheune auf einer innerstädtischen Brachfläche, um die Versorgung des Zentrums mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Als Betreiber ist eine kommunale Bürgergenossenschaft vorgesehen. Mit diesem Projekt soll auch das Wohnen im Stadtzentrum langfristig gesichert werden.



Die Gestaltung des neuen Lebensmittelmarkts, der aus dem Gewerbegebiet auf einen innenstadtnahen Standort von Schwarzenbach a. d. Saale verlegt wurde, basiert auf einem städtebaulichen Ideenwettbewerb.



Im Rahmen eines Planerworkshops beteiligten sich die Hallstädter Bürger intensiv an der Umgestaltung der Stadtmitte und dem Neubau einer Marktscheune, die zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtzentrum beitragen soll.



Die Neugestaltung der Dorfmitte im Ortsteil Weihmichl-Unterneuhäusen zeigt mit festen und beweglichen Ständen ein flexibles und zukunftsweisendes Markt-konzept.



Für die Arberlandhalle in Bayerisch Eisenstein wurde ein ehemaliges Sägewerk umgenutzt und baulich ergänzt. Die Halle bietet kulturelle Angebote für die Bewohner von beiden Seiten der Grenze.

## Die Grenzlandkreise stärken – Projekte im nord- und ostbayerischen Raum

Viele Städte, Märkte und Gemeinden in den Grenzlandkreisen entwickeln gemeinsam mit ihren Bürgern Konzepte und Projekte, um mit einer zukunftsfähigen Neuausrichtung auf strukturelle Veränderungen in der Kommune zu reagieren. Die eigenen Stärken werden herausgearbeitet und eingesetzt, um die Stadt- und Ortszentren durch verbesserte Naherholungs-, Kultur- oder Bildungseinrichtungen attraktiver zu gestalten.

In Waldsassen wurden kreative Lösungen für die veränderte Situation in der Stadt gefunden. Das brach liegende Gelände einer ehemaligen Porzellanfabrik wurde in eine Freizeitanlage umgewandelt, dabei wurden Teile der bestehenden Gewerbebauten in das neue Nutzungskonzept integriert. Vor allem für Kinder und Jugendliche ist so ein ungewöhnliches Angebot an Spiel- und Sportflächen entstanden. Der unmittelbar an der Grenze zur Tschechischen Republik gelegene Luftkurort Bayerisch Eisenstein baut unter dem Motto „Ein Ort – zwei Länder“ einen grenzüberschreitenden Tourismus auf, um so seine Funktionsverluste zu überwinden. In Tirschenreuth wurde mit der barrierefreien Neugestaltung des Marktplatzes, die sich an der historisch überlieferten Platzaufteilung orientiert, ein wichtiges Signal zur Aufwertung der Innenstadt als Standort von Wohnen und Handel gesetzt.



Durch die Einbeziehung charakteristischer Gebäudeteile einer ehemaligen Porzellanfabrik in das Gestaltungskonzept entstand in Waldsassen eine einzigartige Freizeitanlage.



Der zentral gelegene Marktplatz ist das Herz der Altstadt von Tirschenreuth. Von der Umgestaltung profitieren auch die Restaurants, Cafés und Geschäfte.

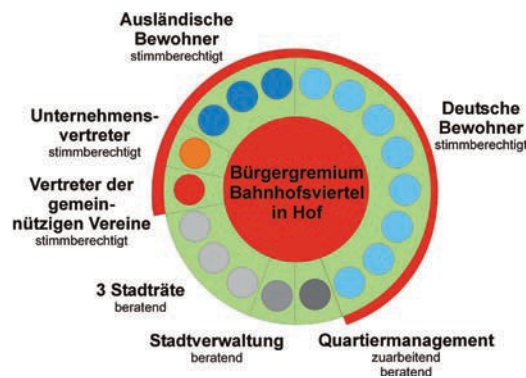
# GESELLSCHAFTLICHER ZUSAMMENHALT UND INTEGRATION

Integration gelingt vor Ort. Um den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken und gegenseitige Akzeptanz und Anerkennung zu schaffen, bedarf es daher in den Kommunen spezieller Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, etwa für Menschen mit Behinderung, ältere Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund, sozial Schwache, Erwerbslose, Obdachlose oder für Kinder und Jugendliche. Aber auch Investitionen in das bauliche Umfeld oder in Grün- und Spielflächen tragen dazu bei, dass sich die Bewohner in ihrem Quartier wohl fühlen.

In vielen Quartieren bieten nachbarschaftliche und soziale Netzwerke allen Bewohnergruppen die Chance, sich am gemeinschaftlichen Leben in der Kommune zu beteiligen. Für die Abstimmung und Vernetzung der verschiedenen Aktivitäten und Initiativen in einem Stadtteil spielt dabei häufig die Einrichtung einer koordinierenden Stelle eine wichtige Rolle. Um die räumlichen Voraussetzungen für die verschiedenen Angebote zu schaffen, unterstützt die Städtebauförderung den Bau von Kultur- oder Bürgerzentren, Jugendtreffs und Stadtteilbüros und leistet so einen wichtigen Beitrag gegen sozialräumliche Spaltung und Ausgrenzung.

*„Die Städtebauförderung hat so viele positive Beispiele in allen deutschen Städten hervorgebracht und ist so unverzichtbar, dass München gemeinsam mit allen anderen deutschen Kommunen die dramatische Kürzung des letzten Jahres sowie geplante weitere Reduzierungen ablehnt.“*

Christian Ude, Oberbürgermeister der Stadt München



Im Hofer Bahnhofsviertel wird von allen Bewohnern des Viertels ein 13-köpfiges Bürgergremium gewählt. Das Gremium verfügt über einen eigenen Finanzetat, aus dem kleinere Projekte im Programmgebiet bezuschusst werden.



Der Schwerpunkt des Bürger- und Kulturhauses im Münchner Stadtteil Milbertshofen liegt auf Fortbildungs- und Beratungsangeboten sowie auf interkulturellen Aktionen und Aktivitäten.



In Arnstein-Binsfeld entstand eine Begegnungsstätte für Jung und Alt. Die Angebote reichen von der Unterstützung bei der Kinderbetreuung über Freizeitangebote für Jugendliche bis hin zu Hilfen im Alltag für ältere Menschen.

## Familie, Jugend und Senioren

Der entscheidende Ansatzpunkt zur Förderung gesellschaftlicher Teilhabe und sozialen Zusammenhalts liegt in den Familien. Daher nehmen sich viele Kommunen intensiv dieses Handlungsfelds an, um insbesondere Kinder, Jugendliche und Ältere zu unterstützen. In Arnstein-Binsfeld ist es in einem gemeinschaftlichen Prozess gelungen, neue Partnerschaften mit Institutionen und Akteuren aufzubauen und so ein ganz neues „Wir-Gefühl“ im Dorf zu schaffen. Für ein „Soziales Bürgerhaus“ wurde in der Ortsmitte ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert und um einen Anbau ergänzt.

Zahlreiche Leerstände prägten die nördliche Altstadt von Schwabach. Darüber hinaus gab es in diesem Bereich einen großen Bedarf an Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, da hier viele Alleinerziehende wohnen. Die Stadt richtete in leerstehenden Wohnungen und Läden ein Netzwerk an Betreuungseinrichtungen und unterstützenden Dienstleistungen ein und baute dieses Quartier zu einem Familienzentrum aus. Im Münchner Stadtteil Hasenbergl ist die Jugendarbeitslosigkeit vergleichsweise hoch. Daher bietet die Beschäftigungsinitiative „Junge Arbeit“ den Jugendlichen vor Ort Ausbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten in einem neu errichteten Werkstattgebäude an. Das Gebäude trägt mit seiner markanten Architektur und prominenter Lage auch zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers bei.



Um die Kinderbetreuung zu verbessern, wurden in der Altstadt von Schwabach bereits vier „Kindernester“ für die Kleinsten eingerichtet. Des Weiteren entstanden Räumlichkeiten für Schülergruppen und ein Familienzentrum.



Für die Beschäftigungsinitiative „Junge Arbeit“ im Stadtteil München-Hasenbergl wurde ein Werkstattgebäude errichtet, in dem Jugendliche und junge Erwachsene eine handwerkliche Ausbildung absolvieren oder erste Schritte in das Berufsleben machen können.

## Akzeptanz und Miteinander

Viele Kommunen nehmen sich engagiert der Aufgabe an, alle Bevölkerungsgruppen trotz Mentalitätsunterschieden und eventuell bestehender Sprachprobleme in das soziale Leben ihres Umfelds einzubinden. Ziel ist es, gegenseitiges Verständnis für unterschiedliche Erwartungen und Bedürfnisse aufzubauen und so ein friedliches Zusammenleben zu fördern. In Fürth entstand an der neuen Uferpromenade der Rednitz ein Interkultureller Garten, den Menschen aus aller Welt gemeinsam gestalten. Die gemeinschaftliche Tätigkeit trägt zum Kennenlernen bei, weckt Verständnis für fremde kulturelle und persönliche Hintergründe und schafft ein Zusammengehörigkeitsgefühl zwischen Menschen ganz unterschiedlicher Herkunft.

Das Sozialkaufhaus „Grenzenlos“ im Aschaffener Bahnhofsviertel ist für ärmere Bewohner des Stadtteils eine wichtige Hilfe. Neben günstigen Gütern des täglichen Bedarfs wie Kleidung oder Lebensmittel gibt es hier Bildungs- und Qualifizierungsangebote, Nachbarschaftshilfe, ein Kinderbüro und ein Bistro. Das Image des Stadtteils Forchheim-Nord litt insbesondere unter den sozialen Zuständen in einigen Gebäuden, in denen Obdachlose untergebracht waren. Durch einen Neubau für Wohnungsnotfälle und die damit verbundene Sozialbetreuung der Bewohner entspannte sich die Lage.



Ein Neubau bietet Wohnungslosen im Stadtteil Forchheim-Nord eine Bleibe und soziale Betreuung. Seine Gestaltung und städtebauliche Einbindung basieren auf einem Architekturwettbewerb.



Die räumlichen Kapazitäten des Sozialkaufhauses „Grenzenlos“ im Aschaffener Bahnhofsviertel waren völlig unzureichend für den großen Bedarf im Stadtteil. Durch die Erweiterung können heute bis zu 600 Menschen täglich dieses Angebot nutzen.



Für den Interkulturellen Garten in Fürth wurde eine Brachfläche direkt an der Rednitz in ein stadtnahes Gartenareal verwandelt. Die 30 Parzellen werden von Mitgliedern aus 21 Nationen bewirtschaftet. Träger der Maßnahme ist ein gemeinnütziger Verein.



In Weiden i. d. Oberpfalz war die Aufwertung der Grün- und Freiflächen ein Schwerpunkt der Maßnahmen im Stadtteil Stockerhut. Besonders das Element Wasser bietet den Kindern und Jugendlichen viele Erfahrungsmöglichkeiten.

## Wohnen und Wohnumfeld

Gut geschnittene Wohnungen mit einem ansprechenden Umfeld sind wichtige Voraussetzungen, damit sich Menschen an ihrem Wohnort wohl fühlen. Kommunen und örtliche Wohnungsbaugesellschaften arbeiten mit Unterstützung der Städtebauförderung eng zusammen, um die Lebensverhältnisse von Bewohnerinnen und Bewohnern zu verbessern. Anfang der 1990er Jahre entstand der neue Stadtteil Neu-Ulm-Vorfeld aus einem freigeordneten Wohngebiet der US-Streitkräfte. Die städtische Wohnungsgesellschaft sanierte Gebäude und Umfeld und richtete unter anderem auch ein Stadtteilbüro mit Bürgertreff ein, um das Zusammenleben der neuen Bewohner zu fördern.

In Weiden i. d. Oberpfalz wertet ein neuer Park den Stadtteil Stockerhut auf. Zur Schaffung einer neuen Quartiersmitte wurde in einem Gebäude am nördlichen Parkrand sowohl das Stadtteilzentrum untergebracht als auch die Verwaltung der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft, die sich so zu ihrer tragenden Rolle im Stadtteil bekennt. Die Großsiedlung Würzburg Heuchelhof wurde in den 1960er und 70er Jahre gebaut. Da hier der Anteil der unter 18-jährigen sehr hoch ist, wurde im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung das Freizeit-, Spiel- und Sportangebote für Kinder und Jugendliche deutlich verbessert.

Bei der Umnutzung der ehemaligen „Vorfeld Housing Area“ in Neu-Ulm engagierte sich die städtische Wohnungsgesellschaft von Anfang an auch für die sozialen Belange der neuen Bewohner. Im Erdgeschoss eines sanierten Wohngebäude wurde ein Stadtteilbüro eingerichtet.



Der Aktivspielplatz „Römer Straße“ in Würzburg-Heuchelhof wurde in Zusammenarbeit von Wohnungsbaunternehmen und Stadt angelegt. Er wird auch von Schulen und Kindergärten für sportliche Aktivitäten genutzt.

# INTERKOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT

Angesichts der Auswirkungen des demografischen Wandels und begrenzter finanzieller Spielräume bietet die interkommunale Zusammenarbeit gerade für die ländlichen Räume große Chancen. Mit ihrer Hilfe können Ressourcen gebündelt und so die Stärken der einzelnen Kommunen über die Gemeindegrenzen hinweg genutzt werden. Als Grundlage der Zusammenarbeit werden gemeinsame Ziele formuliert und interkommunal abgestimmte städtebauliche Konzepte erarbeitet, aus denen Projekte in den einzelnen Kommunen oder gemeindeübergreifende Maßnahmen entwickelt werden. Eine breite Beteiligung der Bürger und der Wirtschaft schon bei der Planung trägt zu einer engagierten Mitwirkung bei der Umsetzung bei.

Die Themen der interkommunalen Abstimmung und Zusammenarbeit sind im Bereich der städtebaulichen Erneuerung vielfältig. Sie reichen von der Stärkung der Stadt- und Ortszentren über die Revitalisierung von Brachflächen bis hin zur Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung und Infrastruktur. Die Städtebauförderung unterstützt die Erstellung interkommunaler Planungen und Konzepte sowie daraus entwickelte bauliche Projekte. In den nächsten Jahren wird sie sich verstärkt diesem Handlungsfeld widmen.

*„Ohne die Unterstützung der Städtebauförderung wäre die interkommunale Zusammenarbeit im „Nördlichen Fichtelgebirge“ nicht möglich gewesen. Die neun Kommunen profitieren bei der gemeinsamen Revitalisierung von Gewerbebrachen und bei der Belebung der Innenstädte und Ortszentren bzw. ihrer Anpassung an die Erfordernisse der demografischen Entwicklung von der vertrauensvollen Zusammenarbeit und dem aktiven Erfahrungsaustausch.“*

Alexander Eberl, Erster Bürgermeister der Stadt Schwarzenbach a. d. Saale



Bei der Neugestaltung des Rathausplatzes in Schwarzenbach a. d. Saale wurden die Bereiche für Aufenthalt und Verkehr klar getrennt. So bietet der Stadtraum ganz neue Qualitäten und lässt sich für unterschiedliche Aktivitäten nutzen.



Auf einer ehemaligen Brachfläche nahe der Ortsmitte von Markt-leuthen entstand eine Freizeitanlage mit einem Pavillon, der über die Region informiert und bei kulturellen Veranstaltungen auch als Bühne genutzt werden kann.

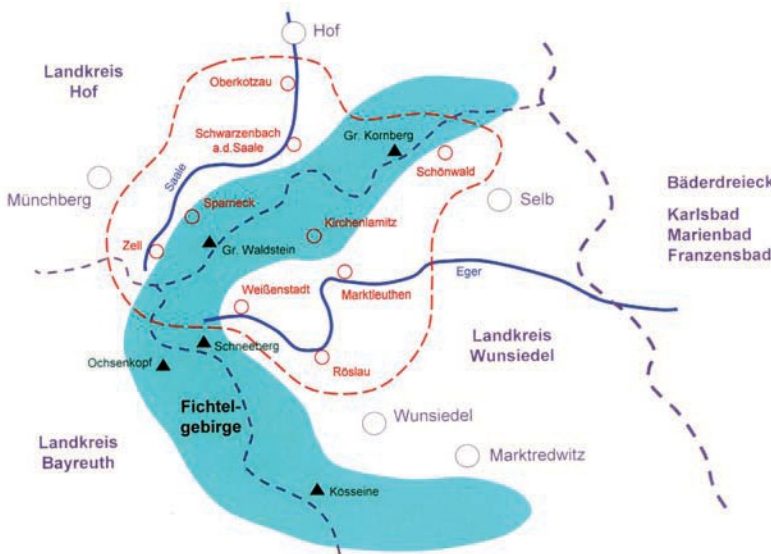


Auf der Grundlage eines von den Städten Schwarzenbach a. d. Saale und Kirchenlamitz gemeinsam ausgelobten Ideenwettbewerbs werden die brachgefallenen Flächen der ehem. Firma Winterling zu Gewerbeparks umgenutzt. Hier sind bereits rund 100 Arbeitsplätze entstanden.



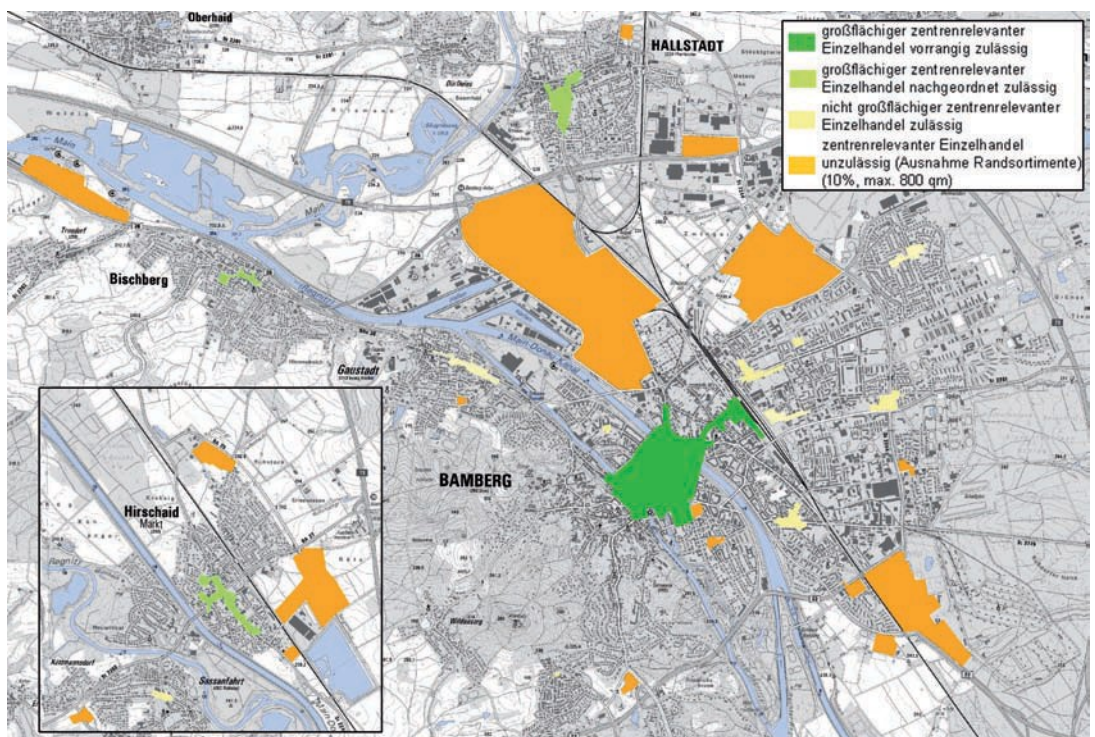
## „Zukunft Nördliches Fichtelgebirge“ und „Arbeitsgemeinschaft Raum Bamberg“

Kirchenlamitz, Markt-leuthen, Oberkotzau, Röslau, Schönwald, Schwarzenbach a. d. Saale, Sparneck, Weißenstadt und Zell i. Fichtelgebirge haben sich zur Kooperation „Zukunft Nördliches Fichtelgebirge“ zusammengeschlossen, um gemeinsam die Auswirkungen des Strukturwandels anzugehen. Anlass waren der starke Arbeitsplatzabbau in der Porzellan- und Textilindustrie, die Abwanderung der jüngeren Bevölkerung und der dadurch verursachte Gebäudeleerstand in den Kommunen. 2004 erarbeiteten die neun Kommunen ein gemeinsames Entwicklungskonzept. Nach siebenjähriger Zusammenarbeit können sie eine positive Zwischenbilanz ziehen. Zahlreiche interkommunal abgestimmte Projekte sind bereits im Rahmen des Stadumbaus umgesetzt worden, darüber hinaus wurden weitere gemeindeübergreifende Fachkonzepte beispielsweise zum Klimaschutz und zur Altenhilfe erstellt.



Die interkommunale Zusammenarbeit im Verdichtungsraum Bamberg startete 2001 als Pilotprojekt der Städtebauförderung. Mit dem Ziel, sowohl den Gesamttraum als auch die Innenstädte und Orten zu stärken, erarbeiteten Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid ein interkommunales Entwicklungskonzept. 2002 gründeten sie eine Besondere Arbeitsgemeinschaft und stimmen seither die Einzelhandelsentwicklung nach einem festgelegten Verfahren ab. Inzwischen hat sich diese Arbeitsgemeinschaft als ein interkommunales Projekt mit Vorbildcharakter etabliert. Das 2011 fortgeschriebene interkommunale Entwicklungskonzept gibt den beteiligten Kommunen verschiedene Instrumente für eine effiziente Abstimmungspraxis an die Hand und bietet die Chance, die erfolgreiche Zusammenarbeit auf weitere Themen und Handlungsfelder auszuweiten.

Durch eine im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid interkommunal abgestimmte Einzelhandelsentwicklung soll eine auch für weniger mobile Bürger erreichbare Nahversorgung gesichert werden.



# PROJEKTE, PLANER, FOTOGRAFEN

## 40 Jahre Städtebauförderung in Bayern

Wassertrüdingen – Radlerhotel  
Planung und Foto: Architekten Holzinger-Eberl, Ansbach

Würzburg – Konversion  
Planungsteam Hubland:  
BS+städtebau und architektur,  
prosa Architektur & Grafik,  
el.ch Landschaftsarchitekten,  
die-grille.net/landschaftsarch.  
Luftbild: W. Bytowski, Würzburg

## Entwicklung der Städtebauförderung

Regensburg – Altstadt  
Foto: Stadt Regensburg

Rothenburg ob der Tauber – Plönlein  
Foto: Berthold Werner

Rosenheim – Ludwigsplatz  
Planung und Foto: SEP Baur und Deby, München

Eggenfelden – Musikschule  
Städtebauliche Planung:  
arc Architekten, Bad Birnbach  
Planung: Kastenhuber Architekten, Eggenfelden  
Foto: Siegfried Kerscher, Mitterskirchen

## Impulse durch Modellvorhaben

Schierling – Bürgerbeteiligung  
Konzeption: DIS, München  
Beteiligungsprozess: Identität & Image, Eggenfelden  
Foto: Markt Schierling

Bamberg – BaskiDBall  
Konzeption: iSo – Bamberg  
Foto: Volker Ehnese, Bamberg

Stadtlauringen – Entwicklungsfonds  
Planung und Foto: Architekt Dag Schröder, Schweinfurt

## Denkmalschutz und kulturelles Erbe

Landsberg a. Lech – Suytermühle  
Planung: Atelier Lüps, Schondorf  
Foto: Hans Engels, München

Abensberg – Herzogskasten  
Planung: Planwerk Roßbauer, Abensberg  
Foto: Stadt Abensberg

Bamberg – Stadtsilhouette  
Foto: Stadtplanungsamt Bamberg

Regensburg – historischer Stadteingang  
Foto: Peter Ferstl, Regensburg

Wasserburg a. Inn – Brucktor  
Planung: Plankreis, München  
Foto: Stadt Wasserburg

Mühlhof a. Inn – Marktplatz  
Planung: Plankreis, München  
Foto: Stadt Mühlhof

Neuötting – Stadtplan  
Planung: Plankreis, München  
Einkaufszentrum am Altstadtrand  
Burghäuser Tor  
Planung: Michael Auerbacher, Burghausen  
Foto: www.luftbildservice.com

Burghausen – öffentlicher Raum  
Planung: Alexander Freiherr von Branca, München  
Foto: Klaus Leidorf, Buch am Erlbach

Schweinfurt – Grünanlage  
Planung: Sommerlad.Haase. Kuhl, Gießen  
Ebracher Hof  
Planung: Bruno.Fioretto.Marquez Architekten, Berlin  
Beide Fotos: Stadt Schweinfurt  
Kunsthalle  
Planung: Hartwig Schneider Architekten, Stuttgart  
Ausführung: Ropertz & Partner Projektmanagement, Schweinfurt  
Foto: Nicolas Weppert, Schweinfurt

## Innenentwicklung und Stärkung der Zentren

Pfaffenhofen a. d. Ilm – Hauptplatz  
Planung: Immich Architekten, München  
Foto: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bayreuth – Marktplatz  
Planung und Foto: Hirner und Riehl Architekten, München

Langquaid – Haus der Begegnung  
Planung: Architekturbüro Schönhammer, Langquaid  
Foto: Patricia Hahn, MP-Werbung, Langquaid

Bamberg Sand – öffentlich-private Kooperation  
Städtebauliches Konzept und Straßenmanagement: transform, Bamberg  
Planung öffentlicher Raum: Stadt Bamberg  
Foto: Stadtplanungsamt Bamberg

Passau – Fußgängerzone  
Städtebauliches Konzept: Stadt Passau  
Planung: Gerd Schmidt mit Barbara Franz, Passau  
Licht: Martin Klingler, Innsbruck  
Foto: City Foto Peter Geins, Passau

Kaisheim – Hofwirtschaft  
Planung und Foto: Obel und Partner GbR, Donauwörth

Neunburg vorm Wald – Konversion  
Planung und Grafik: RKW Rhode.Kellermann.Wawrowsky, Düsseldorf

Burkardroth – Parkscheune  
Planung und Foto: Büro Dr. Holl, Würzburg

Memmingen – Elisabethenareal  
Planung: trint+kreuder d.n.a., Köln; Club 94 Landschaftsarchitekten, Köln  
Foto: Stadt Memmingen

Kaufbeuren – Stadtmuseum  
Planung und Grafik: Heinisch. Lembach.Huber Architekten, Stuttgart

Kempten – Mühlbachquartier  
Planung: ORplan Locher. Schwantes.Schwinge, Stuttgart  
Foto: Annett Lukas, City-Management Kempten e.V.

Mindelheim – Marienplatz  
Städtebauliches Konzept: Rudolf Reiser, Architektur und Städtebau, München  
Platzgestaltung: Holl und Partner, Mindelheim  
Foto: Hartmann, Mindelheim

## Ländlicher Raum und regionale Identität

Litzendorf – Bürgerhaus  
Planung und Grafik: H2M-Architekten, Kulmbach

Neuburg a. d. Donau – Uferpromenade  
Planung: Keller & Damm, Landschaftsarchitekten Stadtplaner, München  
Foto: Claudia Wenz, München

Dingolfing – Herzogsbau  
Planung und Foto: Architekturbüro Franz Bast, Straubing

Schönsee – Centrum Bavaria Bohemia  
Planung: Brückner & Brückner Architekten, Tirschenreuth  
Foto: Peter Manev, Selb

Schierling – Jugendtag  
Konzept und Foto: Identität & Image, Eggenfelden

Litzendorf – Workshop  
Konzept: Büro für Städtebau, Wittmann, Valier und Partner, Bamberg  
Foto: Ronald Rinklef, Bamberg

Iphofen – Vinothek  
Planung: Böhm und Kuhn Architekten, Iphofen  
Foto: Stefan Ernst, Stadt Iphofen

Sulzfeld a. Main – öffentlicher Raum  
Planung: SBS Planungsgemeinschaft, München  
Foto: Oberste Baubehörde, München

Bürgstadt – Weinkulturhaus  
Planung: Büro Dr. Holl, Würzburg  
Foto: Udo Herrmann, Bürgstadt

## Klimaorientierte Stadterneuerung

Kempten – Büro  
Planung: Maucher + Höß Architekten, Kempten  
Foto: Hermann Rupp, Kempten

Isen – Rathaus  
Planung: Thomas M. Hammer Architekt, München  
Foto: Florian Holzherr, München

Thüngersheim – Nahwärmenetz  
Planung und Grafik: Büro Schulz. Boedecker, München

Nürnberg – Südpunkt  
Planung: Kuntz + Manz Architekten, Würzburg  
Foto: ateliers xpo Michael Aust GmbH, Bamberg

## Strukturwandel und Konversion

Mitterteich – Gewerbepark mit Porzellanmuseum  
Planung: Völkner und Partner, München  
Foto: Stadt Mitterteich

Fürth – Konversion  
Planung Städtebau: pesch partner architekten, Stuttgart  
mit WGF Nürnberg Landschaftsarchitekten  
Foto: Stadt Fürth

Marktredwitz – Landesgartenschau  
Planung: Lohrberg Stadtlandschaftsarchitekten und mharchitekten, Stuttgart  
Foto: STEWOG, Marktredwitz

Deggendorf – Landesgartenschau  
Planung und Grafik: K1-Landschaftsarchitekten mit Raumzeit Architekten, Berlin

Rosenheim – Landesgartenschau  
Planung: a24 landschaft, Robel, Swillus und Partner, Berlin  
Foto: Studio Hanns Joosten, Berlin

Nürnberg – Weststadt  
Foto und Grafik: Stadt Nürnberg

Augsburg – Konversion  
Planung und Grafik: Lohaus Carl Landschaftsarchitektur, Hannover  
Foto: Regierung von Schwaben (oben), Sven Rahm, Stadt Augsburg (unten)

## Demografischer Wandel

Bevölkerungsentwicklung  
Grafik: Oberste Baubehörde, München  
Quelle: LfStad, München 2010

Landau a. d. Isar – öffentlicher Raum  
Planung und Foto: Schober Architekten, München

Freyung – Bürgerhaus  
Planung und Foto: ppp Planungsgruppe, Freyung

Ingolstadt – Konradviertel  
Planung: Ebe und Ebe Architekten, München  
Foto: Birgit Gebhard, Stadt Ingolstadt

Langenfeld – Bürgerhaus  
Planung: Architekten Reeg & Spieler, Bad Windsheim  
Foto: Gemeinde Langenfeld

Schwarzenbach a. d. Saale – Lebensmittelmarkt  
Planung: Hüttner + Hack Architekten, Lichtenberg  
Foto: Christian Weber, Naila

Hallstadt – Marktscheune  
Planung und Grafik: quaa\_s stadtplaner, Weimar, Schettler & Wittenberg Architekten, Weimar, drei Land Landschaftsarchitektur, Erfurt

Unterneuhausen – Dorfmitte  
Planung und Foto: Oberpriller Architekten, Hörmannsdorf

Bayerisch Eisenstein – Arberlandhalle  
Planung: Wenzl Architekten, Passau  
Foto: Gert Ziegenbein, Zwiesel

Waldsassen – Freizeitanlage  
Planung: geskes.hack Landschaftsarchitekten, Berlin  
Foto: Beatrix Rustler, Stadt Waldsassen

Tirschenreuth – Marktplatz  
Planung und Foto: Brückner & Brückner Architekten, Tirschenreuth

## Gesellschaftlicher Zusammenhalt und Integration

Hof – Bürgergremium  
Grafik: Stadt Hof

München-Milbertshofen – Bürgerhaus  
Planung: RPM Architekten, München  
Foto: Edward Beierle, München

Binsfeld – Bürgerhaus  
Planung: Architekturbüro Werner Haase, Karlstadt  
Foto: Regierung von Unterfranken

Schwabach – Kindernest  
Konzept und Foto: ZAK Schwabach

München-Hasenberg – Junge Arbeit  
Planung und Foto: Ottmann Architekten, München

Forchheim – Neubau für Wohnungslose  
Planung: Melder und Binkert Architekten, Freiburg  
Foto: Gerhard Hagen, Bamberg

Aschaffenburg – Sozialkaufhaus  
Planung: Dipl.-Ing. Joachim Kraus, Aschaffenburg  
Foto: Marion Forche, Aschaffenburg

Fürth – Interkultureller Garten  
Planung: Wolfgang Körner, Landschaftsarchitekt, Nürnberg  
Foto: Günter B. Kögler, Fürth

Weiden i. d. Oberpfalz – Stadtteilzentrum  
Planung: Franzius Architekten, Hamburg  
Foto: Stadtplanungsamt Weiden, Anton König

Neu-Ulm – Stadtteilbüro  
Planung: Fink + Jocher, Architekten, München  
Foto: Michael Heinrich, NUWOG, Neu-Ulm

Würzburg – Aktivspielplatz  
Planung: Kaiser + Juritza, Landschaftsarchitekten, Würzburg  
Foto: Stadt Würzburg

## Interkommunale Zusammenarbeit

Schwarzenbach a. d. Saale – Rathausplatz  
Planung: Kuchenreuther Architekt, Marktredwitz  
Freiraumplanung: Marion Schlichtiger, Marktredwitz  
Foto: Delsana LED-Lichttechnik

Marktleuthen – Infopavillon  
Planung: Architekturbüro Kerstin Holl, Marktredwitz; Landschaftsarchitektur und Foto: Marion Schlichtiger, Marktredwitz

Interkommunaler Ideenwettbewerb  
1. Preis: Martin Wolf, Architekt, Weikersheim  
Foto: Studio Stefan Röder, Röslau

Entwicklungskonzept Nördliches Fichtelgebirge  
Konzept und Grafik: Büro Dr. Holl, Würzburg

AG Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid  
Konzept und Grafik: Dr. Accocella, Lörrach  
Evaluierung: Heinritz, Salm & Stegen, München

## **Impressum**

Herausgeberin

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

Bearbeitung  
Daniel Kaus  
Armin Keller  
Thomas Mühlender  
Christine Schweiger  
Dr. Birgit Stenger

Gestaltung  
designwerkgbh.de

Druck  
Joh. Walch GmbH & Co KG, Augsburg

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

Die Veröffentlichungs- und Verwertungsrechte  
liegen beim Herausgeber.

München 2011



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