

## Aufgaben des Stadtumbaus

- Sicherung von Stadt- und Ortskernen in vom demographischen Wandel betroffenen Kommunen
- Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen Ortskernen in vom demographischen Wandel betroffenen Räumen
- Konversion von ehemals militärisch genutzten Arealen
- Leerstands-beseitigung in Innenstädten und Ortskernen insbesondere im strukturschwachen ländlichen Raum
- Anpassungs- und Integrationsmaßnahmen im Zusammenhang mit hohem Wachstum und ausgeprägter Internationalisierung

Im Fokus des Stadtumbauprogramms stehen von demographischen und wirtschaftlichen Wandel betroffenen Kommunen, die sich mit großflächigen Brachen auseinandersetzen müssen sowie Kommunen die Stadtstrukturen infolge von Wachstum und Migration anpassen müssen. Folglich ergeben sich für den Stadtumbau folgende Handlungsfelder:

### Brachflächen

Die Stärkung der Innenentwicklung durch die Aktivierung von gewerblichen, industriellen und militärischen Brachflächen innerhalb der bestehenden verkehrlichen und sozialen Infrastruktur ist von besonderer Bedeutung. Brachflächen bieten oftmals die Chance, das innerstädtische Nutzungsangebot zu verbessern und Grundstücke, die einst Barrieren darstellten, wieder in das Stadtgefüge zu integrieren. Mit den großflächigen Flächenfreisetzungen bieten sich auch Chancen, den innerörtlichen Freiflächenanteil zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen. Neben dauerhaften baulichen Nachnutzungsperspektiven müssen auch temporäre Nutzungen oder die Renaturierung der Brachflächen, zur Aufwertung benachbarter Flächen in Erwägung gezogen werden. Militärische Standortkonversionen wie auch die Umwandlung von ehemaligen Bahnflächen weisen eine Reihe von Sondermerkmalen auf, die von den anderen Stadtumbauaufgaben erheblich abweichen. Vertiefende Informationen dazu bieten die Arbeitshilfen Militärkonversion und Bahnflächenkonversion

### Zwischennutzungen

Zwischennutzungen (§ 171 a Abs. 3 Nr. 6 BauGB) im Stadtumbau sind zeitlich begrenzte Nutzungen von Brachflächen, deren endgültige Verwertung noch nicht absehbar ist. Eine Zwischennutzung kann z.B. die zeitlich begrenzte Herrichtung von öffentlichen Grünflächen oder wie in Nürnberg auf ehemaligen AEG-Areal die temporäre Nutzung als Ausstellungshalle. Die Zwischennutzung freigelegter privater Flächen ist zwischen Kommune und Grundstückseigentümer vertraglich zu vereinbaren und zeitlich zu begrenzen.



### Sanierung und Umnutzung

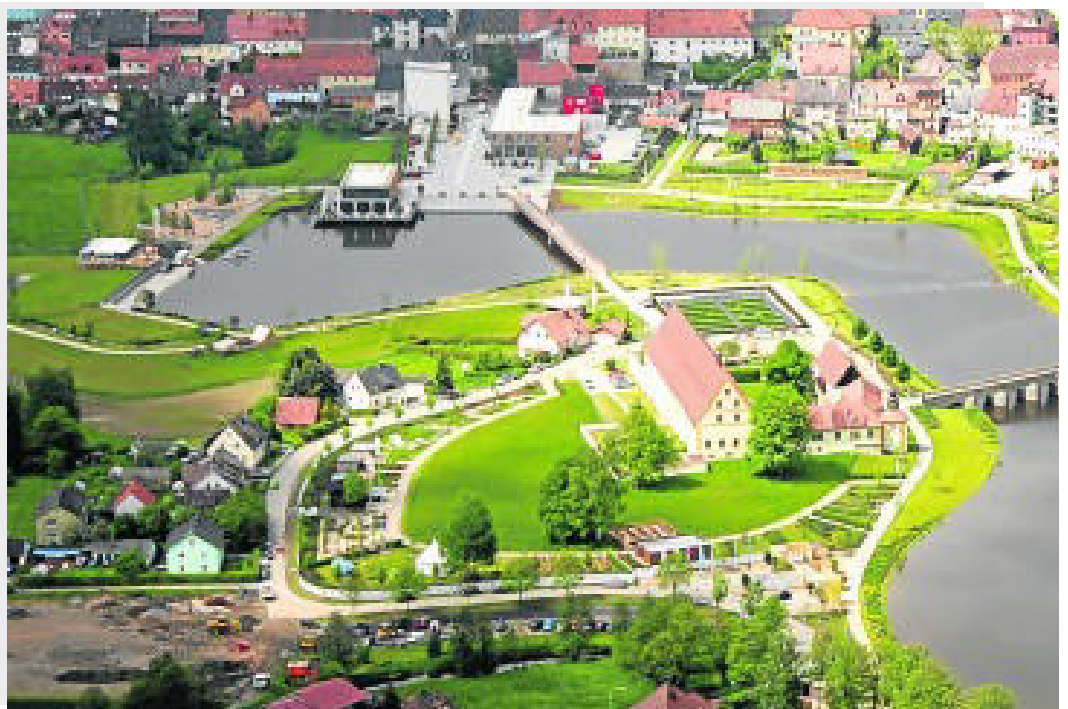
Stadtumbau erfordert die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes und die Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen. Bei der Förderung von Maßnahmen müssen diese einen wesentlichen Beitrag zum Stadtumbau im Gebiet leisten. Vorrangig sollten sich diese auf Gebäude mit baukultureller und stadtbildprägender Bedeutung vor allem in den Innenstädten und Ortszentren konzentrieren. Die Erhaltung wertvoller historischer Gebäude spielt dabei eine wesentliche Rolle. Zur Nutzung von Nachahmungseffekten, wird die Konzentration von Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen auf innovative Impulsprojekte empfohlen. Private Eigentümer sind dabei einzubeziehen, z.B. im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen und kommunalen Förderprogrammen.

### Tirschenreuth (7.000 EW)

#### Konversionsstrategie:

Erweiterung Deutsches Dampflokotiv Museum - eine Einrichtung mit überregionaler Bedeutung.

Für das seit 1977 bestehende Deutsche Dampflokotiv Museum (DDM) wurde im Rahmen der Städtebauförderung neben einer musealen Erweiterung auch die Neugestaltung der Freianlagen des historischen Kohlenhofs umgesetzt. Das Areal des DDM grenzt unmittelbar an die Ortsmitte von Neuenmarkt an. Die funktionale Einbindung der Museumsfreiflächen in den Gesamort ist ein wesentlicher Aspekt des Projekts. Folglich wurden die vorhandenen baulichen Einrichtungen über einen Rundweg miteinander verknüpft und zusätzlich mit dem bestehenden „Schiefe Ebene Lehrpfad“



## Rückbau und Aufwertung

Städtebauliche Missstände entstehen auch aufgrund von Leerständen oder eines baulichen Überangebotes. Das Programm unterstützt den Rückbau, wenn dieser aus städtebaulichen Gründen von der Kommune getragen wird. Folgende Gesichtspunkte, die gegebenenfalls einem Rückbau entgegenstehen, sind vorab zu prüfen:

- Realisierbarkeit mittelfristiger, alternativer Nach- und Umnutzungsmöglichkeiten,
- Nach- oder Umnutzung anzusetzenden Kosten, im Verhältnis zu den Kosten eines Neubaus einschließlich der Rückbaukosten,
- baukulturelle und stadtbildprägende Bedeutung des Gebäudes und
- Zustand des abzureißenden Gebäudes, z.B. wie stark die städtebauliche Beeinträchtigung der Umgebung ist.

## Freiflächen und öffentlicher Raum / Barrierefreiheit

Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und privater Freiflächen innerhalb eines Maßnahmensgebietes bewirken:

- Steigerung der Wohn- und Lebensqualität der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen,
- Aufwertung bestehender Gebiete, fallweise auch die Erhöhung der Grundstückswerte,
- Ausweitung und Vernetzung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen („Stadt der kurzen Wege“),
- Verbesserung der stadtökologischen Situation von Gebieten.
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Die bisherigen Erfahrungen in der Stadtentwicklung zeigen, dass der Ausbau eines attraktiven und vernetzten Freiflächensystems entscheidend dazu beigetragen kann, Abwanderung entgegen zu wirken und Neubürger zu gewinnen. Auch Maßnahmen der Barrierefreiheit



## Anpassung der Infrastruktur

Der fachübergreifende Planungsansatz des Programms „Stadtumbau West“ berücksichtigt auch modellhafte Konzepte für die städtebauliche Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Bei Infrastruktureinrichtungen mit rückläufiger Nutzung sind Mehrfachnutzungen oder Umnutzungen anzustreben. Zu diesem Handlungsfeld zählt auch die bauliche Anpassung bestehender Infrastruktureinrichtungen, wenn dadurch wesentliche Impulse für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes erwartet werden. Fachliche Programme sind dabei vorrangig zu beachten.

## Energieeffizienz

Klimaschutz und Klimawandel sind bei der Anpassung der Stadt- und Ortsquartiere an die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger zu wichtigen Handlungsfeldern städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen und damit auch der Städtebauförderung in Bayern geworden. Neben der klassischen Modernisierung und Instandsetzung steht die energetische Erneuerung im Vordergrund der Sanierungstätigkeit. Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuchs 2013 wurde § 136 BauGB „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ entsprechend ergänzt.

### Augsburg (237.000 EW)

#### Konversionsstrategie:

Erweiterung Deutsches Dampflokotiv Museum - eine Einrichtung mit überregionaler Bedeutung.

Für das seit 1977 bestehende Deutsche Dampflokotiv Museum (DDM) wurde im Rahmen der Städtebauförderung neben einer musealen Erweiterung auch die Neugestaltung der Freianlagen des historischen Kohlenhofs umgesetzt. Das Areal des DDM grenzt unmittelbar an die Ortsmitte von Neuenmarkt an. Die funktionale Einbindung der Museumsfreiflächen in den Gesamtort ist ein wesentlicher Aspekt des Projekts. Folglich wurden die vorhandenen baulichen Einrichtungen über einen Rundweg miteinander verknüpft und zusätzlich mit dem bestehenden „Schiefe Ebene Lehrpfad“

