



## Handlungsfeld Städtebau und Städtebauförderung- Best Practice Beispiele

Städtebauliche Planungsprozesse sowie die städtebauliche Erneuerung erfordern Zeit und die realisierten Projekte prägen unsere Städte über Generationen. Das Handlungsfeld umfasst sowohl die Verbesserung, Funktionserhaltung und Nutzungsänderung bebauter Gebiete als auch die Erschließung und Nutzung neuer Siedlungsflächen. Sie beinhaltet zudem die laufende Überprüfung noch nicht verwirklichter Planungen mit den Entwicklungszielen der Gemeinde sowie den gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, da spätere Korrekturen nur mit hohem Aufwand möglich sind.

Der demographische Wandel verläuft regional und lokal sehr differenziert. Der notwendige Anpassungsbedarf, der sich hieraus ergibt, unterscheidet sich von Ort zu Ort. Der Umfang der Siedlungstätigkeit soll sich dabei grundsätzlich am tatsächlichen regionalen und lokalen Bedarf orientieren. Vorrang sollte die Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen - der sogenannten Innenentwicklung - eingeräumt werden.

Städtebauliche Planungen umfassen in der Regel mehrere Handlungsbereiche. Der räumliche Bezug kann das gesamte Gemeindegebiet umfassen, sich aber auch nur auf einzelne Grundstücke beziehen. Zur Verdeutlichung legt die Themenaufstellung daher den Fokus bewusst auf relevante Einzelaspekte bzw. -projekte, auch wenn die Beispiele darüber hinaus gehende andere Handlungsbereiche umfassen.

### Themenfelder:

- **Integrierte Planungsstrategien**
- **Kommunale Kooperation**
- **Siedlungsbestand**
- **Stadt für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen**
- **Öffentlicher Raum**
- **Mobilität**
- **Flächenverbrauch**
- **Wohnortnahe Einzelhandelsversorgung**
- **Soziale Infrastruktur**
- **Technische Infrastruktur**
- **Finanzierungsmodelle der städtebaulichen Erneuerung**
- **Seniorenrechtliches Planen und Bauen**



## Themenfeld Integrierte Planungsstrategien

Häufig überlagern sich Auswirkungen des demographischen Wandels mit z. B. einer rückläufigen regionalen wirtschaftlichen Entwicklung. Hier greifen sektorale Anpassungsstrategien, die nur einzelne kommunalpolitische Bereiche in den Fokus rücken, zu kurz. Zudem zeigt sich, dass sich die spezifischen Herausforderungen je nach lokalen und regionalen Gegebenheiten erheblich unterscheiden können.

Deshalb ist es notwendig, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen, das die Besonderheiten der jeweiligen Kommune aufgreift und fachübergreifend angelegt ist. Zudem bedarf es eines strategischen Vorgehens bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen, die regelmäßig mit der gesamtstädtischen Entwicklungsvorstellung abgestimmt und evaluiert werden. Von zentraler Bedeutung ist die intensive Einbindung der lokalen Akteure und Bürger. Ziel ist eine ganzheitlich abgestimmte kommunale Entwicklungsstrategie mit einem querschnittsorientierten, handlungsorientierten und dialogorientierten Ansatz.

### Projektbeispiele:

- **Selb**  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
- **Hof**  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
- **Schierling**  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

## Projektbeispiele - „Integrierte Planungskonzepte“

Hof

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Oberfranken

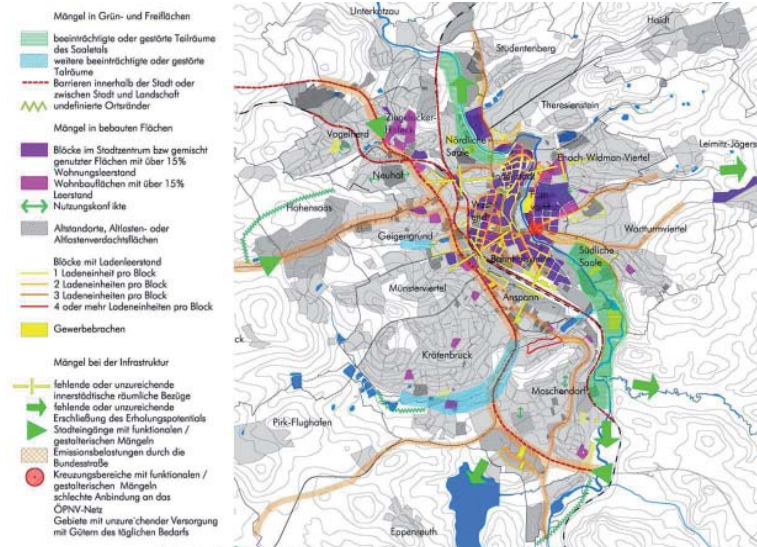
Kreisfreie Stadt

#### Herausforderungen

- Strukturwandel Textilindustrie
- Arbeitsplatzverluste
- Bevölkerungsverluste
- Kaufkraftverluste
- Überdurchschnittliche Alterung
- Leerstand in den Bereichen Wohnen/ Gewerbe/Einzelhandel

#### Kontakt

Stadt Hof  
Fachbereich Stadtplanung  
Goethestr. 1  
95028 Hof  
www.stadt-hof.de



#### Ausgangssituation

Die Stadt Hof muss sich angesichts des wirtschaftlichen Strukturwandels mit einer vor allem im produzierenden Sektor negativen Arbeitsplatzentwicklung und angesichts einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auf einen Schrumpfungsprozess einstellen, der stadträumlich weitreichende Folgen hat. Brachgefallene und untergenutzte Grundstücke sowie Gebäudeleerstände sind deutliche Zeichen für ein Überangebot an Flächen und Gebäuden. Wegen dieses tief greifenden Strukturwandels müssen tragfähige Strategien erarbeitet werden, welche geeignet sind, die Stadt Hof als Oberzentrum auf einem hohen Leistungsstand zu erhalten, den Wirtschaftsstandort im regionalen Kontext neu zu positionieren und unvermeidliche Prozesse der Konzentration, Umstrukturierung und Schrumpfung planerisch sinnvoll zu steuern.

Vor dem Hintergrund der sozioökonomischen und demografischen Wandlungsprozesse ist die Identifikation realistischer Entwicklungsperspektiven von entscheidender Bedeutung. Aufbauend auf dem 2006 erarbeiteten integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden die Ziele für die Stadtentwicklung definiert. Die nachhaltige Entwicklung der Stadt unter Berücksichtigung des Strukturwandels ist zentrales Projektziel. Die definierten Handlungsfelder, die strategischen und fachspezifischen Ziele bilden die Grundlage für die Detaillierung der operativen Ziele. Diese sind die wichtigste Grundlage zur Umsetzung der Impulsprojekte sowie langfristiger Maßnahmen..

## Projektbeispiele - „Integrierte Planungskonzepte“

Hof

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

#### Zeitraum

Beauftragung: 2005  
Abschluss: 2006

#### Integrierte Fachbereiche

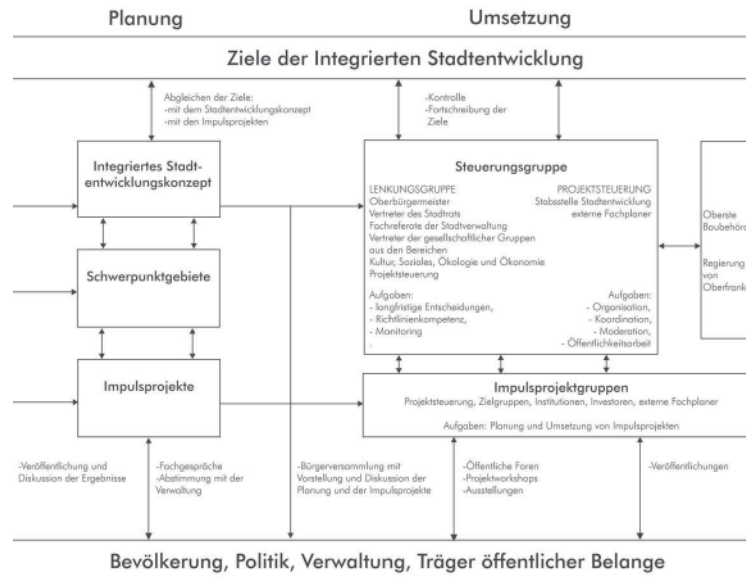
- Stadtplanung
- Demographie und Sozialforschung
- Sozioökonomie
- Wohnungswirtschaft
- technische/soziale Infrastruktur und Umwelt
- Grün- und Freiflächen

#### Planer

Klaus J. Schulz  
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner  
Liebigstraße 39 - Gartenhaus  
80538 München  
schulzboedecker@compuserve.de

#### Förderung

Bund-Länder-Programm III - Stadtbau West



#### Impulsprojekte

##### Maßnahmen der Städtebauförderung

- Aufwertung der Innenstadt mit der Umgestaltung Altstadt + Stadtteilkonzept Kernstadt
- Integriertes innenstadtnahes Wohnen mit der Rahmenplanung und Realisierung des Quartiers Johann-Weiß-Straße und Bürgerstraße
- Neuordnung des ÖPNV mit der Konzeption und dem Umbau der Busumfahrung Altstadt
- Kommunales Flächenressourcenmanagement mit der Entwicklung einer Intranet- u. Internetplattform mit Auskunfts- zu Gewerbeflächenangeboten in der Stadt
- HOFeLEBEN mit der Unterstützung der Sanierung eines Wohnblocks in der Innenstadt
- Bahnhof / Güterverkehrszentrum
- Zentrale Bildungs- und Kultureinrichtung
- Familienfreundliche Stadt mit einem Informationskonzept und Einzelprojekten
- Neues Wohnen in alten Mauern mit der Entwicklung eines bestehenden innerstädtischen Wohnblocks inklusive Hofbegrünungskonzept
- Nutzung erneuerbarer Energien (Konzeption)
- Aufwertung Untere Ludwigstraße
- Kompetenzfeld Wasser/Umwelt (Projektentwicklung / überregionale Wirtschaftsförderung)
- „Gründerzeit!“ Modellprojekt zur Stärkung der lokalen Ökonomie (Projektierung)
- Pendlerinitiative

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wird sich die Stadt Hof mit den Folgen der rückläufigen Entwicklungen bei Bevölkerung und Beschäftigten auseinandersetzen und Strategien für ihre künftige Entwicklung festlegen.



## Projektbeispiele - „Integrierte Planungskonzepte“

### Schierling

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Oberpfalz

Landkreis Regensburg

Markt

#### Herausforderungen

- Strukturwandel Porzellanindustrie
- Arbeitsplatzverluste
- Bevölkerungsverluste
- Kaufkraftverluste
- Überdurchschnittliche Alterung
- Leerstand in den Bereichen Wohnen/ Gewerbe/Einzelhandel

#### Kontakt

Markt Schierling  
Rathausplatz 1  
84069 Schierling  
www.schierling.de



#### Gemeinbedarfsflächen

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

#### Maßstab

0 250 m 500 m

Flächen für Gemeinbedarf

Darstellung: D I S. Dörsch Institut für Stadtentwicklung  
15. März 2010

Grundlage: Flächennutzungsplan  
Markt Schierling

#### Ausgangssituation

„Orte sind wie eine Landkarte mit der ablesbaren Struktur der Gesellschaft“. Dieser Leitsatz aus einem Vortrag von Prof. Dr. Walter Siebel ist Kern einer Zwischenbilanz zur Ortskernsanierung in Schierling. Gesellschaftliche Strukturen und erfolgreiche Ortsplanung sind aufeinander angewiesen und untrennbar miteinander verbunden. Dieser Leitidee folgt der Markt Schierling seit über 15 Jahren und hat dabei beispielhafte Planungsstrategien und Beteiligungsprozesse praktiziert. Die Marktgemeinde ist damit für die Zukunft gut aufgestellt und für die Herausforderungen des demographischen Wandels gut gerüstet.

Der Markt Schierling als südlichste Gemeinde des Landkreises Regensburg und der Oberpfalz hatte besonders mit einer sehr schwachen Verkehrsinfrastruktur zu kämpfen. Die nächsten Städte Regensburg, Landshut und Straubing sind zwischen 28 und 42 Kilometer entfernt. Zu weit, dass sich einerseits Menschen von dort in Richtung Schierling orientierten. Doch so nah, dass sie andererseits wie ein Magnet wirken. Bereits in den neunziger Jahren erstellte die Gemeindeverwaltung ein Szenario für die künftige Bevölkerungsentwicklung. Ausgangspunkt waren die Geburtenzahlen der letzten zehn bis dreißig Jahre. Das Ergebnis: Wenn nicht etwas Entscheidendes geschieht, wird Schierling einen deutlichen Bevölkerungsrückgang erleiden. Kindergärten und Schulen würden in ihrem Bestand gefährdet. Die orts-ansässigen Betriebe müssten um Nachwuchs fürchten, das gesellschaftliche Leben drohte zu erlahmen.

## Projektbeispiele - „Integrierte Planungskonzepte“

### Schierling

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

#### Zeitraum

Beauftragung: 2008  
Abschluss: 2010

#### Integrierte Fachbereiche

- Stadtplanung
- Demographie und Sozialforschung
- Einzelhandel
- Wohnungswirtschaft
- technische/soziale Infrastruktur und Umwelt
- Grün- und Freiflächen



#### Planer

Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
Rosenbuschstraße 2 · 80538 München  
[www.duersch-stadtentwicklung.de](http://www.duersch-stadtentwicklung.de)

#### Förderung

Bund-Länder-Programm IV - Aktive  
Stadt- und Ortsteilzentren



#### Umsetzungsstrategie

Beispiele einer vorbehaltlosen offenen Diskussionskultur, der Transparenz politischer Weichenstellungen sowie einer Dialogplanung sind die Neugestaltung des „Pindl-Platzes“ und der nördlichen Ortsmitte. Alle Anlieger, Grundstückseigentümer, Geschäftsinhaber, Landwirte – mit ihren jeweils zum Teil unterschiedlichen Interessen – wurden mit den Ortsplanern zusammengebracht. Konkret wurden Vorschläge erarbeitet, diskutiert, verworfen oder verabschiedet. Ergebnisse wurde in der nächsten Zeit an der dem Rathaus gegenüber liegenden Hauswand präsentiert.

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung ist es für die Zukunftsfähigkeit eines Gemeinwesens besonders wichtig, dass wirklich alle Bevölkerungsgruppen in Planungsentscheidungen eingebunden werden.

Integrierte Planungsansätze sind langfristig nur erfolgreich, wenn es der Gemeinde gelingt, die Ernsthaftigkeit dieser Strategien glaubwürdig auf alle kommunalen Handlungsfelder anzuwenden.

Der demographische Wandel wurde in Schierling sehr frühzeitig als politische Herausforderung angenommen, die Gemeinde leistet einen entscheidenden Beitrag zur Stabilisierung der Gesellschaftsstruktur, der Markt Schierling wird deshalb auch in Zukunft seine Bedeutung auf der bayerischen Landkarte behalten.

## Projektbeispiele - „Integrierte Planungskonzepte“

### Selb

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Pilotprojekt im ExWoSt – Forschungsfeld „Stadtumbau West“



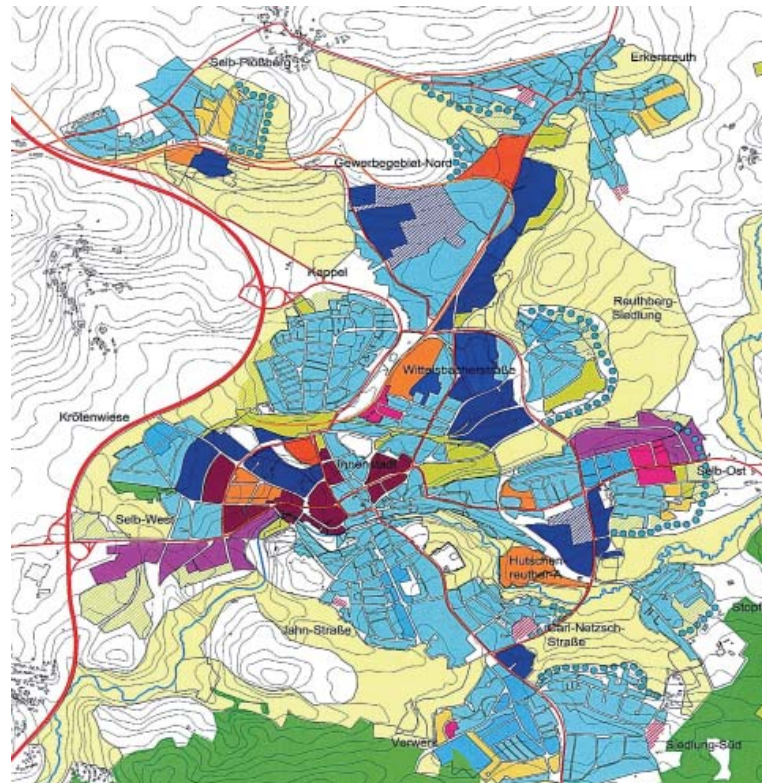
Oberfranken

Landkreis Wunsiedel im  
Fichtelgebirge

Große Kreisstadt

### Herausforderungen

- Strukturwandel
- Arbeitsplatzverluste
- Bevölkerungsverluste
- Kaufkraftverluste
- überdurchschnittliche Alterung
- Leerstand in den Bereichen Wohnen/  
Gewerbe/Einzelhandel



### Ausgangssituation

Seit 1857 Lorenz Hutschenreuther die erste Porzellanfabrik in der Stadt gründete ist die Entwicklung der Stadt Selb eng mit der Porzellanindustrie verbunden. Die Absatzkrise Mitte der 90er Jahre verursachte in Selb eine beispiellose Zäsur in der Stadtentwicklung.

Innerhalb von sechs Jahren verringerte sich die Beschäftigtenzahl um 19%, in der Folge verlor die Stadt 9% ihrer Einwohner. Die Arbeitslosigkeit liegt bei ca. 12% und die Bevölkerung altert: 42% der Einwohner sind über 50 Jahre alt.

Die Aufgabe von Produktionsstätten hat große Industriebrachen hinterlassen. Der Einwohnerverlust wiederum führt zu hohen Leerständen im Mietwohnungsbestand der Stadt. So weisen der städtische Bauverein und die städtische Wohnungsbaugesellschaft 2002 ca. 10% bzw. 14% Leerstand auf.

Die geographische Randlage, das Einkommensgefälle zum 20 Kilometer nahen Tschechien und das Fördergefälle zum räumlich angrenzenden Thüringen stellen zusätzliche Erschwernisse dar.

### Kontakt

Stadt Selb  
Stadtbauplatz der Stadt Selb  
Ludwigstraße 6  
95100 Selb  
[www.selb.de](http://www.selb.de)



## Projektbeispiele - „Integrierte Planungskonzepte“

Selb

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Pilotprojekt im ExWoSt – Forschungsfeld „Stadtumbau West“

Zeitraum

Beauftragung: 2003  
Abschluss: 2004

Integrierte Fachbereiche

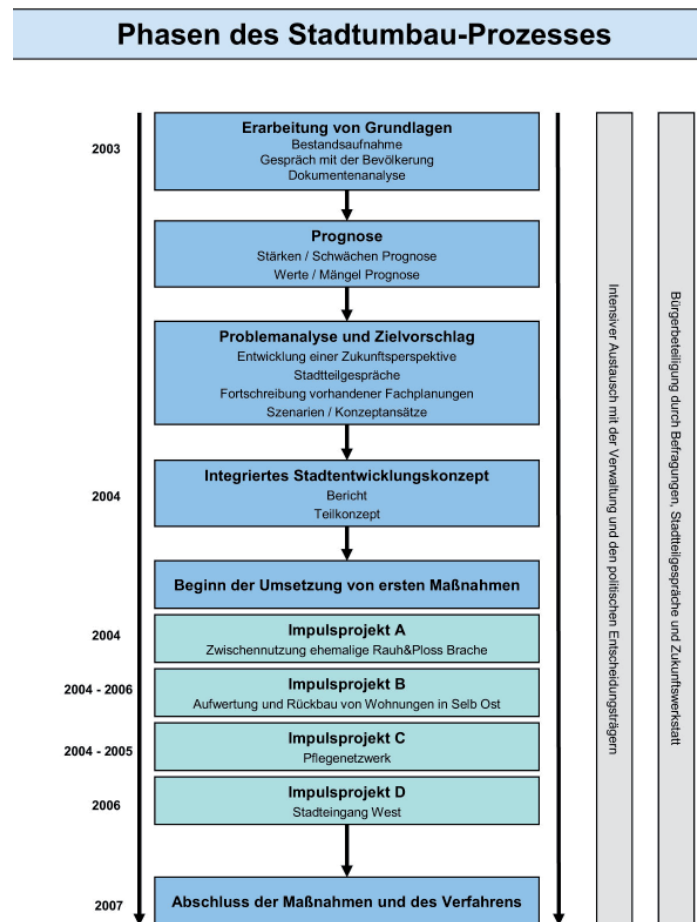
- Stadtplanung
- Demographie und Sozialforschung
- Sozioökonomie
- Wohnungswirtschaft
- technische/soziale Infrastruktur und Umwelt
- Grün- und Freiflächen

Planer

Klaus J. Schulz  
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner  
München

Förderung

Pilotprojekt ExWoSt – Forschungsfeld  
„Stadtumbau West“ 2002 - 2007  
Bund-Länder-Programm III - Stadumbau West



Umsetzungsstrategie

Die Stadt Selv erteilte Anfang 2003 den Auftrag, ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Kernstadt und die Ortsteile Erkersreuth und Selv-Plößberg zu erarbeiten. Umfangreiche Recherchen, intensive Erörterung mit Akteuren und umfassende Information der Bevölkerung folgten.

Die Ergebnisse liegen seit Februar 2004 als Entscheidungshilfe und Handlungsleitfaden vor. Das ISEK und die darin definierten Aufgaben decken die gesamte Bandbreite städtischer Handlungsfelder ab.

Konkret angestoßen und räumlich umgesetzt wurde der Stadtumbau durch Impulsprojekte. Wichtige Informationen und Hinweise kamen aus Beteiligungsverfahren, an denen Stadtrat, Bürgerschaft sowie in der Stadt relevante Gruppen teilnahmen.

Der Schwerpunkt lag hierbei auf (Zwischen-) Nutzungskonzepten für Industriebrachen, die Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie auf Bedarfsanpassungskonzepten hinsichtlich des Wohnungsüberangebotes.



## Projektbeispiele - „Integrierte Planungskonzepte“

### Selb

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Pilotprojekt im ExWoSt – Forschungsfeld „Stadtumbau West“

#### Vorplanungen Impulsprojekte

- Städteentwicklungskonzept  
Selb-Ost
- Studie zum Gesundheits-  
und Pflegenetzwerk
- Teilraumkonzept zur Umgestaltung  
des Stadteingangs West



#### Impulsprojekte

Bereits während der Planungsphase hatte der Stadtrat, parallel zur Konzeptfindung, ein erstes Impulsprojekt - Zwischennutzung Bürgerpark - beschlossen, um rasch den Prozess der räumlichen Umsetzung zu beginnen. Die Bürger Selbs waren aufgefordert, sich mit dem Thema „Schrumpfende Stadt“ und dessen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu beschäftigen.

Im Rahmen eines Bürgerwettbewerbes waren Interessierte aufgefordert, sich aktiv und kreativ mit einer Brachfläche im Stadtkern auseinander zu setzen und Vorschläge zur Sanierung zu machen. Dieses erste Impulsprojekt (A) war im Jahr 2004 der öffentliche Einstieg in das Thema „Stadtumbau“. Im Anschluss folgten 3 weitere Impulsprojekte.

Seither setzt Selb die weiteren Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzepts Schritt für Schritt um.





## Themenfeld Kommunale Kooperation

Demographische Effekte wirken sich in aller Regel nicht nur auf einzelne Gemeinden aus, sondern betreffen zum Teil ganze Regionen. Dann greifen Anpassungsmaßnahmen innerhalb von Stadt- und Gemeindegrenzen zu kurz. Nachhaltige Perspektiven einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung können hier nur in großräumigen städtebaulichen Konzepten im Rahmen einer kommunalen Zusammenarbeit entwickelt werden. Diese können sich z. B. auf die Entwicklung, Sicherung und Erneuerung von Standorten für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Freizeit und Kultur beziehen.

Vorteile für die Gemeinden sind die Bündelung der Finanz- und Verwaltungskraft der beteiligten Kommunen, der reduzierte Mitteleinsatz durch gemeinsam getragene Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen sowie die effiziente Auslastung von Infrastrukturen und die Verringerung des Flächenverbrauchs. Gerade für ländliche Räume bietet sich die Chance, Ressourcen zu bündeln und Verfahren aufeinander abzustimmen, um auch zukünftig den Gemeinden finanzielle Spielräume zu erhalten.

Vielfach wird die Zusammenarbeit Themenbereiche umfassen, die sich aus regionalen endogenen Potentialen ergeben, die gesichert, stabilisiert und für die Zukunft ausgebaut werden können. Ziel sollte in jedem Fall sein, dass für alle Beteiligten eine "Win-Win" Situation (Lösung, bei der alle Beteiligten einen Nutzen erzielen) entsteht.

### Projektbeispiele:

- **Zukunft nördliches Fichtelgebirge**  
Interkommunales Entwicklungskonzept

Projektbeispiele - „Kommunale Kooperation“

Zukunft Nördliches Fichtelgebirge Interkommunales Entwicklungskonzept



Oberfranken

Landkreis Hof  
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Schwarzenbach/S.  
Kirchenlamitz  
Marktleuthen  
Weißenstadt  
Schönwald  
Oberkotzau  
Röslau  
Sparneck  
Zell

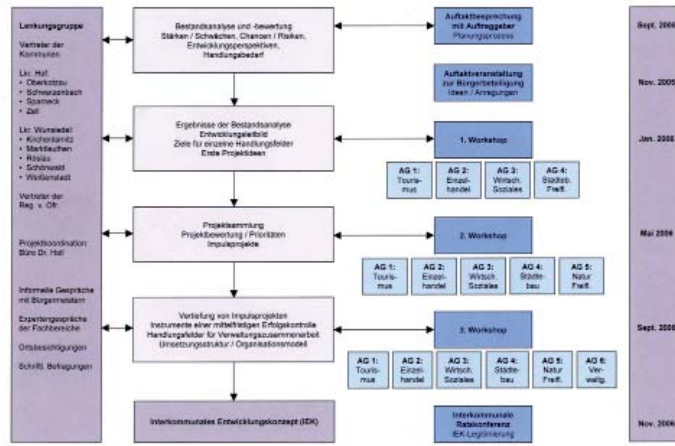
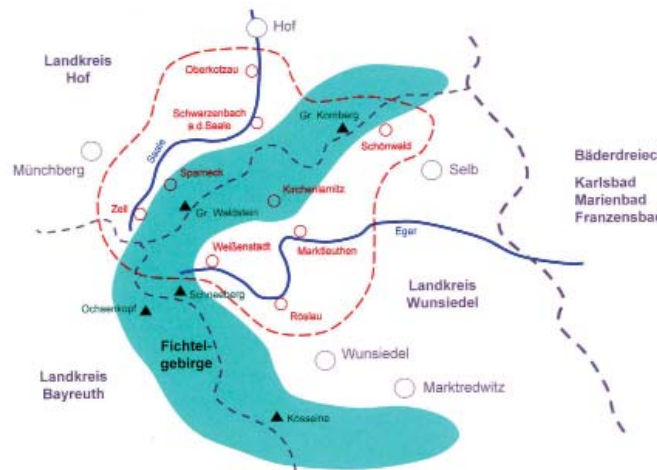
Gebietsumgriff - ca. 35.000 Einwohner

Herausforderungen

- Strukturwandel Porzellanindustrie
- Arbeitsplatzverluste
- Bevölkerungsverluste
- Kaufkraftverluste
- Überdurchschnittliche Alterung
- Leerstand in den Bereichen Wohnen/ Gewerbe/ Einzelhandel

Kontakt

www.noerdliches-fichtelgebirge.de



Ausgangssituation – 2002

Der Raum „Nördliches Fichtelgebirge“ ist von einer erheblichen wirtschaftlichen und demografischen Stagnation betroffen. Ursachen hierfür sind Bevölkerungsverluste infolge einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und eine zunehmende Abwanderung der jüngeren erwerbsfähigen Bevölkerung, als Reaktion auf den dramatischen Arbeitsplatzabbau in der Porzellan- und Textilindustrie.

Ziele

Die Erkenntnis, dass nur langfristige Strategien aus der krisenhaften Situation herausführen, hat bewirkt, dass neun Städte und Gemeinden des nördlichen Fichtelgebirges sich gemeinsam organisierten und landkreis-, wie gemeindeübergreifende Probleme lösen. Als „Handlungsanleitung“ wurde ein interkommunales Entwicklungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse seit 2006 vorliegen. Die Verstärkung der interkommunalen Zusammenarbeit auf mehreren Ebenen und in verschiedenen Handlungsfeldern (z.B. Verwaltung, Tourismus, technische und soziale Infrastruktur, Sport- und Freizeitinfrastruktur sowie Energie) ist wichtiges Ziel der begonnenen Kooperation.

## Projektbeispiele - „Kommunale Kooperation“

### Zukunft Nördliches Fichtelgebirge

### Interkommunales Entwicklungskonzept

#### Zeitraum

Beauftragung: 2004  
Abschluss: 2006

#### Integrierte Fachbereiche

- Stadtplanung
- Demographie und Sozialforschung
- Einzelhandel
- Tourismus
- Wohnungswirtschaft
- Grün- und Freiflächen

#### Planer

- Städtebau und Siedlungswesen: Büro für Städtebau und Architektur, Würzburg Dr.-Ing. H. Holl
- Wirtschaft und Soziales: MODUS – Institut für Wirtschafts- und Sozialforschung, Bamberg
- Einzelhandel und Nahversorgung: CIMA Stadtmarketing, München
- Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen: WGF – Werkgemeinschaft Freiraum, Nürnberg
- Tourismus und Freizeit: BTE – Tourismusmanagement, Regionalentwicklung, Hannover

#### Förderung

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“



#### Umsetzungsstrategie

Mittels einer Machbarkeitsstudie für die ehemaligen Porzellanfabriken Winterling (größte Brachflächen in den beteiligten Städten und Gemeinden) in Kirchenlamitz und Schwarzenbach wurde die Auslobung eines interkommunalen Ideenwettbewerbes nach GRW durchgeführt. Gleichzeitig wurde im Rahmen des interdisziplinären Wettbewerbes ein Marketingkonzept für die neuen Nutzungsvorschläge erarbeitet. 1. Preisträger des interkommunalen Wettbewerbes ist der Architekt Martin Wolf aus Laubersheim. Als weitere konkrete Maßnahme ist das Neuordnungskonzept für Gebäudebrachen der Firma Summa in Oberkotzau fertig gestellt sowie die Neugestaltung eines Mehr-Generationen-Platzes in Rösrau abgeschlossen. Das interkommunale Mitteilungsblatt „Komm mit“ aller neun Gemeinden informiert über die aktuellen Entwicklungen der Umbaumaßnahmen.





## Themenfeld Siedlungsbestand

Lebendige Dörfer, Märkte, Klein- und Mittelstädte mit ihrem traditionsreichen baulichen Erbe, das sich in ihren unverwechselbaren Ortsbildern widerspiegelt, sind unverzichtbarer und prägender Bestandteil Bayerns. Sie tragen maßgeblich zum positiven Selbstverständnis und zur Lebensqualität ihrer Bewohner bei. Da sie die Attraktivität des Raums auch für den Arbeitsmarkt erhöhen, sind sie ein wichtiger Standortfaktor und wirken Abwanderungstendenzen entgegen.

Daher kommt der Erhaltung und Weiterentwicklung von funktionsfähigen Siedlungsstrukturen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung große Bedeutung zu. Insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung und der bedarfsgerechten und flächensparenden Neuausweisung für Wohnen und Gewerbe müssen Leitbild für zukünftige Entwicklungen sein.

Durch Wiedernutzung bereits erschlossener Grundstücke und durch Lückenschließungen wird die Wirtschaftlichkeit vorhandener technischer Infrastruktur verbessert und hohe Erschließungs- und Folgekosten neuer Baugebiete in städtebaulichen Randlagen vermieden. Die Innenentwicklung bedarf allerdings in der Regel eines erhöhten Abstimmungsaufwands. Um dennoch kurze Entwicklungszeiträume zu ermöglichen, kommt einer vorausschauenden Bodenpolitik große Bedeutung zu. Im Rahmen eines kontinuierlichen kommunalen Flächenmanagements können frühzeitig bestehende bzw. neu zu entwickelnde Bauflächenpotentiale identifiziert, aktiviert und gesichert werden.

### Projektbeispiele:

- **Bad Reichenhall**  
Einrichtungen für Gesundheit und Kunst
- **Oberscheinfeld**  
Baulückenaktivierung im Altort

## Projektbeispiele - „Siedlungsbestand“

### Bad Reichenhall



Oberbayern

Landkreis Berchtesgadener Land

Stadt

### Herausforderungen

- Brachfläche und Barrierewirkung der Alten Saline
- Attraktivitätsverlust der Innenstadt
- älter werdende Gesellschaft / Kunden

### Kontakt

Stadt Bad Reichenhall  
Rathausplatz 1 (Altes Rathaus)  
Rathausplatz 8 (Neues Rathaus)  
Postfach 11 64  
83421 Bad Reichenhall  
[www.stadt-bad-reichenhall.de](http://www.stadt-bad-reichenhall.de)

### Alte Saline

Einrichtungen für Gesundheit und Kunst



### Ausgangssituation

Die Innenstadt Bad Reichenhalls, in der sämtliche Kur- und Einkaufseinrichtungen liegen, sieht sich einem spürbaren Rückgang des Kurwesens und der Konkurrenz von großflächigen Einkaufszentren in der Umgebung ausgesetzt. Ziel ist es, die Funktionen der Innenstadt für Kurgäste und Einwohner langfristig zu stärken und konkurrenzfähig zu halten. Hierzu will die Stadt zum einen über ein erweitertes Angebot im Gesundheitswesen neue Gästegruppen ansprechen, zum anderen soll die Einzelhandelsstruktur und die Attraktivität der Stadt auch durch eine neue städtebauliche Qualität verbessert werden.

Die Entstehung der „Kurstadt“ Bad Reichenhall ist eng mit der stadtbildprägenden Alten Saline verbunden. Auf einem Gesamtareal von ca. 24.000 m<sup>2</sup> befinden sich 12 zum Teil stark renovierungsbedürftige, denkmalgeschützte Gebäude. Zudem erschwert die ehemals geschlossene Anlage der Saline durch ihre Lage die fussläufigen Verbindungen in der Stadt.

Anstelle einer Siedlungserweiterung am Stadtrand hat die Stadt beschlossen durch eine umfassende Sanierung die Alte Saline einer Nachnutzung zuzuführen.

## Projektbeispiele - „Siedlungsbestand“

### Bad Reichenhall

### Alte Saline

Einrichtungen für Gesundheit und Kunst

#### Planungsschritte

Feinuntersuchung Saline	2/1994
Standortuntersuchung Stadt	7/1996
Standortgutachten Alte Saline	6/1998
Modernisierungsvorvertrag	9/1999
Nutzungskonzept	1/2001
Gesamtkonzept Innenstadt	7/2001
Städteb.Konzept Alte Saline	7/2001
Modernisierungsvereinbarung	9/2002
Überarbeitung Städteb.Konzept	2008

#### Planer

Klaus Immich, Dipl.-Ing. Architekt BDA  
Regierungsbaumeister  
Kirchenstr. 68  
81675 München

Architekturbüro Fridolin Putz  
Maximilianstr. 15  
83471 Berchtesgaden

Architekturbüro Andreas Paulweber  
Frühlingstr. 64  
83435 Bad Reichenhall

#### Förderung

Bund-Länder Programm I - Städtebauliche Sanierung und Entwicklung



#### Umsetzungsstrategie

Die Alte Saline wurde 1999 durch einen privaten Investor erworben und wird seit 2002 schrittweise qualitativ hochwertig saniert. Insbesondere werden Kur- und Gesundheitsangebote (Ärzten, Apotheke, Physiotherapie, Fitness und Beauty) in Verbindung mit weiteren städtischen Funktionen angesiedelt. So haben auch künstlerische Projekte wie die Bad Reichenhaller Mal-Akademie (inkl. Fachgeschäft für Künstlerbedarf) einen Standort erhalten.

Die neuen Nutzungen ergänzen und runden die vorhandenen Kur- und innenstädtischen Einrichtungen und Funktionen ab. Ihre Ausrichtung und Gestaltung orientieren sich dabei insbesondere an den Veränderungen der Altersstruktur der Gesellschaft.

Großer Wert wird auch auf die Qualität und Gestaltung der zugehörigen Freiflächen der Alten Saline gelegt. Diese werden als öffentlicher Raum zur Nutzung für alle Altersklassen gestaltet und dienen als Verbindungselement zur Innenstadt.



## Projektbeispiele - „Siedlungsbestand“

### Oberscheinfeld

### Baulücken-Leerstandsaktivierung im Altort



Mittelfranken

Landkreis Neustadt a.d.Aisch -  
Bad Windsheim

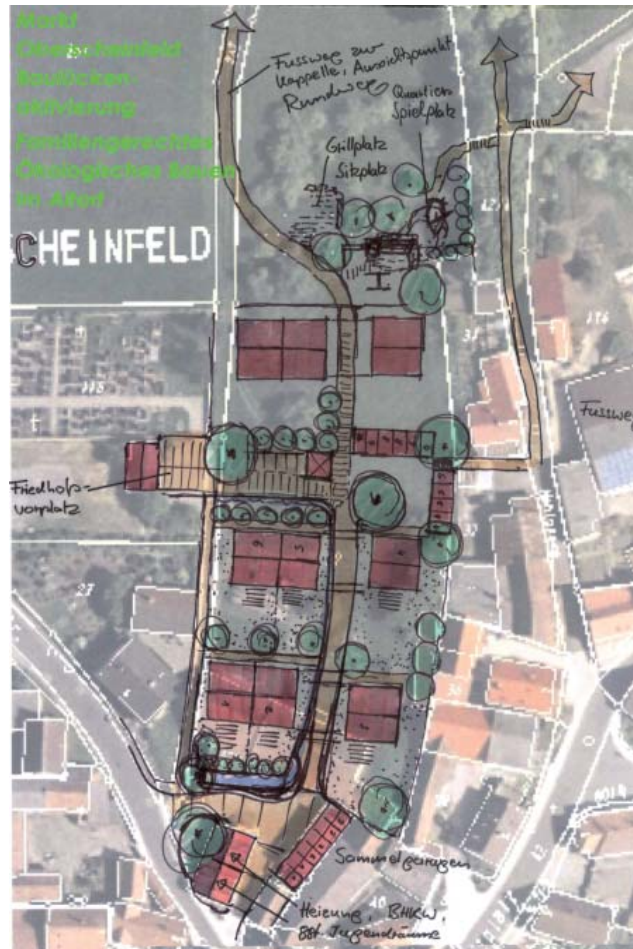
Markt

#### Herausforderungen

- Funktionsverlust des Ortskerns
- Neugestaltung der Ortsmitte
- älter werdende Gesellschaft / Kunden

#### Kontakt

Markt Oberscheinfeld  
Marktplatz 191483 Oberscheinfeld  
[www.oberscheinfeld.de](http://www.oberscheinfeld.de)



#### Ausgangssituation

Oberscheinfeld ist eine kleine Marktgemeinde im Steigerwald. Sie liegt verkehrsgünstig an der A3 Nürnberg – Würzburg. Die nächste Ausfahrt Geiselwind ist ca. 8 km entfernt.

Der Hauptort Oberscheinfeld bildet mit ca. 800 Einwohnern den Bevölkerungsschwerpunkt der aus mehreren Ortsteilen bestehenden Gemeinde. Die zentrale Bedeutung des Hauptortes mit Geschäften für den örtlichen Bedarf, Handwerkern und Dienstleistern ist in den letzten 30 Jahren kontinuierlich zurückgegangen.

Aufgrund der Lage im Naturpark Steigerwald konnten sich im Bewirtungs- und Gaststättenbereich die vorhandenen Betriebe weitgehend halten.

Wichtige Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wie Bäckerei, Metzgerei, eigene Pfarrei, Postfiliale, Bankfiliale, und aktive Brauereien sind in den letzten Jahren verschwunden. Erhalten blieben ein Hausarzt, ein KFZ-Betrieb mit Tankstelle, 3 Gaststätten sowie ein expandierender Mineralwasser- und Getränkebetrieb mit überregionaler Bedeutung.

Beim Anwesen Erlabrunner Straße 1 wurde die Neuordnung im 1. BA bereits durchgeführt. Das Anwesen Marktplatz 7 konnte durch den Markt Oberscheinfeld erworben werden. Die frühere Bäckerei soll saniert und am zentrale Standort wieder als Ladengeschäft genutzt werden. Ein Modernisierungsgutachten dazu wird im Frühjahr 2010 erstellt.



## Projektbeispiele - „Siedlungsbestand“

### Oberscheinfeld

### Baulücken-Leerstandsaktivierung im Altort

#### Planungsschritte

Start 2007  
3-stufiger Planungsablauf

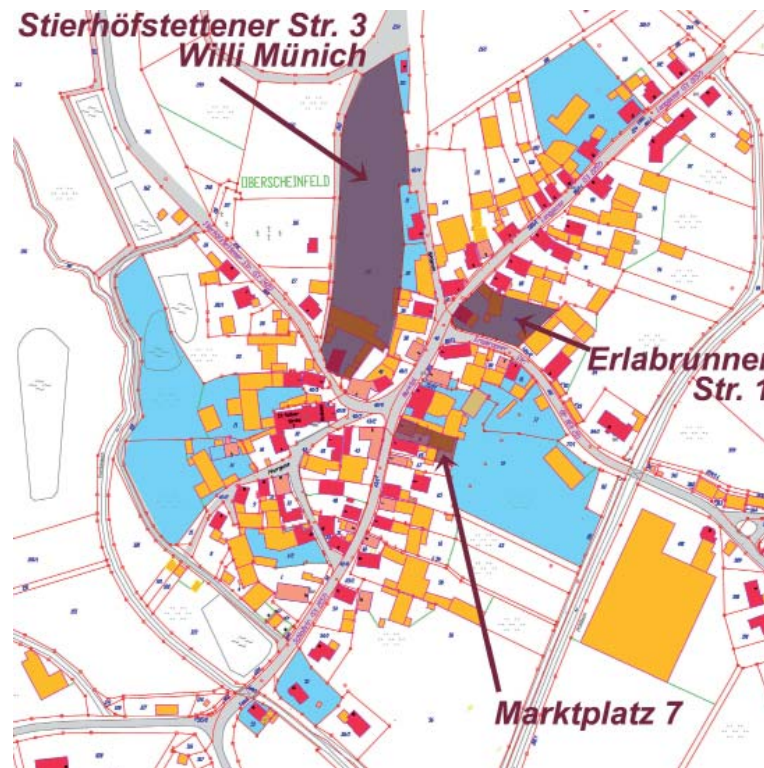
2007 Grundlagenermittlung,  
Fragebogenaktion, Infoversammlung,

2007- 2010 Zieldiskussion, Einzelanwe-  
senberatungen

2010 Fertigstellung städtebaulichesEnt-  
wicklungskonzept

#### Planer

Büro Frieder Müller-Maatsch  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner



#### Umsetzungsstrategie

Die Gemeinde legt die Priorität auf die Innenentwicklung im Altort gegenüber weiteren Neubaugebieten am Ortsrand. Dies soll durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die Durchführung vom öffentlichen und privat geförderten Massnahmen unterstrichen werden.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann ggf. bereits im Jahr 2010 begonnen werden. Die Gesamtuntersuchung wird im Jahr 2010 abgeschlossen. Aufgrund der Veränderungen in den letzten Jahren mit offensichtlichen, negativen Auswirkungen in der demographischen Entwicklung wird zum Abschluss noch einmal eine weiterführende Leitbild- und Zieldefinition für die zukünftige Entwicklung des Altortes von Oberscheinfeld mit dem Gemeinderat diskutiert und aufgestellt.

#### Ziele

Verdichtete Bebauung, Aufnahme dörflicher Bau- und Freiraumstrukturen, Niedrigenergiestandart, Zentrale Wärmeerzeugung auch für Altanwesen und öffentliche Gebäude, Flexible Wohnungsstrukturen für Familien mit Kindern, aber auch Senioren, Oberflächenwasser Rückhaltung, Versickerung und Einbezug des Elementes Wasser in das Freiraumkonzept

#### Förderung

Bayerisches Städtebauförderprogramm



## Themenfeld Stadt für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

Alle Bevölkerungs- und Altersgruppen sollen am gesellschaftlichen Leben gleichberechtigt teilnehmen können. Für alle Bürger müssen daher entsprechende Einrichtungen, Dienstleistungen gleichermaßen zugänglich und nutzbar sein.

Überlagern sich Veränderungen der Altersstruktur, Wanderungsbewegungen, niedrige Einkommen, geringe Stabilität der Bewohnerstruktur und unzureichende Ausstattung mit örtlicher, insbesondere sozialer Infrastruktur, sind in zunehmendem Maß sozialräumliche Spaltung und Ausgrenzung zu beobachten. Diese vielschichtigen Probleme und Defizite können allein mit stadtplanerischen und baulichen Maßnahmen nicht bewältigt werden. Erfolgversprechende Ansätze erfordern hier die Zusammenarbeit mehrerer betroffener Fachbereiche. Neben baulichen und städtebaulichen Themen spielen in den betroffenen Bereichen insbesondere Integration, Wohnen, Ökologie, Soziales, Kultur, Qualifizierung, lokale Wirtschaft und Gesundheit eine wichtige Rolle.

### Projektbeispiele:

- **Lindau-Zech**  
Stabilisierung nachbarschaftlicher Netzwerke
- **Kempten St. Mang**  
Generationenübergreifende Dienstleistungen
- **Binsfeld**  
Soziales Bürgerhaus - Mehrgenerationenhaus

## Projektbeispiele - „Stadt für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen“

### Lindau Zech

### Stabilisierung nachbarschaftlicher Netzwerke



Schwaben

Landkreis Lindau (Bodensee)

Große Kreisstadt

#### Herausforderungen

- mangelhaftes Wohn- und Dienstleistungsangebot für Ältere
- Wegzug finanziell und sozial stabiler Familien
- wachsende Polarisierung der Bevölkerungsgruppen
- schlechter baulicher Zustand der Mietwohnungen

#### Kontakt

Stadt Lindau  
Bregenzer Str. 4-12a  
88131 Lindau (Bodensee)  
[www.lindau.de](http://www.lindau.de)



#### Ausgangssituation

Lindau-Zech ist ein Ortsteil der Stadt Lindau am Bodensee mit ca. 1.650 Einwohnern und liegt an der Staatsgrenze zu Österreich. Ein hoher Anteil an sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen verbunden mit einem z.T. desolaten baulichen Zustand der Wohngebäude führten zu einem schlechten Image des Stadtteils. In der Folge verließen sozial und finanziell stabile Familien Lindau-Zech, die ehemals ausgeglichene Bewohnerstruktur veränderte sich. Zwischen den meist älteren „Alteingesessenen“ und den neuen zugezogenen Bewohnern kam es zu einer wachsenden Polarisierung im Stadtteil.

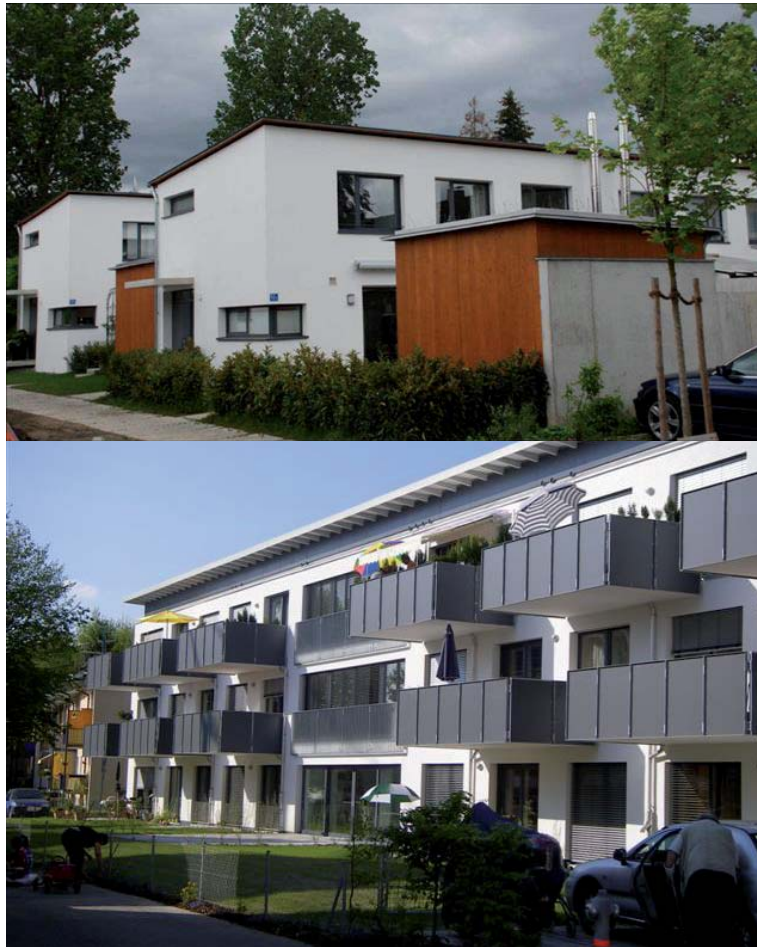
#### Strategie

Auf Basis der grundsätzlich positiven Grundhaltung der Einwohner zu Ihrem Stadtteil wurden zwei strategische Ziele entwickelt. Zum einen sollte ein attraktives Wohnungsangebot den Zuzug junger Familien fördern und es älteren Bewohner, die auf Hilfe angewiesen sind, ermöglichen im Stadtteil zu verbleiben. Zum anderen sollten nachbarschaftliche Netzwerke der Polarisierung entgegenwirken und somit zu einer sozialen Stabilisierung des Stadtteils führen.

## Projektbeispiele - „Stadt für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen“

Lindau Zech

Stabilisierung nachbarschaftlicher Netzwerke



### Ansprechpartner

Mehrgenerationenhaus  
Treffpunkt Zech e.V.  
Leiblachstr. 8  
88131 Lindau (Bodensee)  
[www.treffpunkt-zech.de](http://www.treffpunkt-zech.de)

### Förderung

Bund-Länder-Programm II - Soziale  
Stadt

### Umsetzung Wohnraumangebot

Mit einem abwechslungsreichen Angebot attraktiver Wohnungstypen für unterschiedliche Zielgruppen konnte das Ziel einer ausgeglichenen Bewohnerstruktur erreicht werden. Die gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Lindau-Bodensee setzte hierzu mehrere Projekte um:

- Wohneigentum für junge Familien:  
Ein baulich desolater Gebäudebestand in der Leiblach- und Dorniersiedlung wurden beseitigt und mit zeitgemäßen familienfreundlichen Doppelhäuser auf kleinen kostengünstigen Parzellen neu bebaut.
- Gemeinschaftliches Wohnen:  
Im Zentrum von Zech neben Schule und Kirche wurden 17 barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen erstellt. 10 der Ein- bis Dreizimmerwohnungen sind öffentlich gefördert. Im Erdgeschoss steht den Mietern auch ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.
- Junges Wohnen:  
Als Modellprojekt wurden über einer Garagenzeile aufgeständerte „Starterhäuser“ errichtet, die auf 2,5 Ebenen mit 60qm Wohnfläche junge Nutzergruppen ansprechen.
- Familienfreundliche Mietwohnungen:  
Das sogenannte ehemalige Ledigenheim mit ca. 80 je 8,5qm großen Einzimmerappartements wurde in 17 familienfreundliche Wohnungen mit großzügigen Grundrissen, Dachterrassen und Balkonen umgewandelt.



## Projektbeispiele - „Stadt für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen“

Lindau Zech

### Stabilisierung nachbarschaftlicher Netzwerke



#### Umsetzung soziale Stabilisierung

Als Schwerpunkt im Rahmen der Aktivitäten zur Stabilisierung der nachbarschaftlichen Netzwerke wurde der „Treffpunkt Zech“ ins Leben gerufen. Er ist heute Quartierstreff und Mittelpunkt des sozialen Lebens. Das Quartiersmanagement leitet den Treffpunkt und ist Motor und Initiator verschiedener Aktivitäten und Angebote.

Der Treffpunkt ist in ehemaligen Räumen der Quarterschule untergebracht. Die enge Bindung an die Schule führt zu Synergien und fördert eine intensive Zusammenarbeit.

Besonders erfolgreich hat sich der tägliche Mittagstisch etabliert, an dem Schüler, Eltern, Rentner, Angestellte der Betriebe und viele andere teilnehmen. Die Mittagstisch führt die unterschiedlichsten Bewohner des Stadtteils zusammen, fördert den Austausch und weckt Interesse an der Mitwirkung verschiedener Aktivitäten im Stadtteil.

Darüber hinaus werden vom Treffpunkt weitere vielfältige Veranstaltungen angeboten. Diese reichen von Sprachkursen für Eltern, Fortbildungsmöglichkeiten und Gesundheitsförderung bis hin zu Qualifizierung und Existenzgründungen.

## Projektbeispiele - „Stadt für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen“

### Kempten St. Mang

### Generationenübergreifende Dienstleistungen



Schwaben

Kreisfreie Stadt

#### Herausforderungen

- mangelhaftes Freizeit- und Raumangebot für Jugendliche
- mangelhaftes Dienstleistungs- und Wohnangebot für Ältere
- Leerstände im Einzelhandel
- Unzufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Zusammenleben



#### Kontakt

Stadt Kempten (Allgäu)  
Rathausplatz 29  
87435 Kempten (Allgäu)  
[www.kempten.de](http://www.kempten.de)

#### Ausgangssituation

Der Stadtteil St. Mang liegt südöstlich des Stadtzentrums. St. Mang besteht aus einem Konglomerat mehrerer kleinerer Ortsteile, mit einem heterogenem Nebeneinander aus Siedlungs-, Gewerbe-, und Grünstrukturen. Da ein gemeinsames Stadtteilzentrum fehlt, besteht ein erheblicher Mangel an Dienstleistungen und Nahversorgungsmöglichkeiten. Hiervon sind insbesondere ältere Bewohner betroffen. Zudem fehlen Freizeit- und Raumangebote für Jugendliche. Darüber hinaus ist die Bausubstanz in vielen Fällen modernisierungsbedürftig. Dies führte in der Summe zu einem schlechten Image des Stadtteils.

#### Strategie

Der schleichenden Abwärtsbewegung des Stadtteils soll mit einem Bündel von baulichen und sozialintegrativen Maßnahmen begegnet werden. Im baulichen Bereich sind dies z.B. die Verbesserung des Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche, eine Aufwertung des öffentlichen Raum sowie die Modernisierung des Wohnraumes. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt aber im sozial integrativen Bereich und umfasst Initiativen für bessere nachbarschaftliche Beziehungen, Aktivierung der lokalen Ökonomie und Dienstleistungen insbesondere für ältere Bewohner.

## Projektbeispiele - „Stadt für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen“

### Kempten St. Mang

### Generationenübergreifende Dienstleistungen

#### Zeitraum

2005 Vorbereitenden Untersuchungen  
2007 Integriertes Handlungskonzept  
2007 Quartiersmanagement

#### Ansprechpartner

Stadtteilbüro St. Mang  
Im Oberösch 3  
87437 Kempten  
[www.sanktmang.de](http://www.sanktmang.de)



#### Nachbarschaftliche Netzwerke

Nach der Fertigstellung eines Stadtteilbüros und eines Mehrgenerationenhauses, bieten diese ein vielfältiges Angebot an Arbeitskreisen, Projekten und Initiativen an. Als Beispiele, die direkt das Miteinander von Jung und Alt fördern, sind hervorzuheben:

##### Tauschring

Ziel des lokal orientierten Tauschrings ist die Förderung von sozialen Kontakten, Vertrauen, Gemeinschaftssinn und Autonomie. Im Rahmen des Tauschrings werden Dienstleistungen, Talente und Waren getauscht. Die Verrechnung erfolgt „Zeit gegen Zeit“. Die angebotenen Leistungen reichen von der Altenbetreuung, Einkaufen, Gartenarbeit bis hin zu Bügeln, Nachhilfe und Kuchenbacken.

##### Leih-Oma/ -Opa

Das Projekt soll nachbarschaftliche Hilfsleistungen und Unterstützungen von Jung und Alt initiieren. Leihomas und -opas werden im Projekt angeleitet und von der Projektleitung vermittelt. Mit der Initiative sollen die nachbarschaftlichen Beziehungen sowie das Verständnis unter den Generationen gestärkt werden.

#### Förderung

Bund-Länder-Programm II - Soziale  
Stadt

## Projektbeispiele - „Stadt für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen“

Kempten St. Mang

### Generationenübergreifende Dienstleistungen



#### Verbesserung Nahversorgung

Zur Verbesserung der Nahversorgung insbesondere für ältere mobilitätseingeschränkte Einwohner wurde vom Quartiersmanager ein Beteiligungsprozess in Gang gesetzt, um interessierte Bürger für einen gemeinschaftlich betriebenen Laden zu aktivieren und das Engagement in einer geeigneten betriebswirtschaftlichen Form zu bündeln.

Der angestoßene Beteiligungsprozess mündete in der Gründung einer gemeinnützigen Genossenschaft unter Betreuung eines Experten für Dorf- und Miniläden. Das genossenschaftliche Ziel ist es, die Alltagsversorgung im Stadtquartier zu verbessern und einen Lieferservice für, in ihrer Beweglichkeit eingeschränkte, Bewohner aufzubauen. Zudem dient der Laden als informeller Treffpunkt.

Die Genossenschaftsmitglieder mussten bei der Aufnahme mindestens einen Anteil zu je 150€ zeichnen; diese Anteile dienten als Startkapital für den Miniladen. Insgesamt wurden rund 300 Anteile gezeichnet.

Der Laden wurde in einer leerstehenden Ladenzeile integriert. Das lokale Wohnungsunternehmen (BSG) sanierte die Räume und stellt sie für eine verringerte Miete zur Verfügung. Im Oktober 2009 wurde der Miniladen eröffnet.



## Projektbeispiele - „Stadt für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen“

### Arnstein - Binsfeld

### Dorf für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen Soziales Bürgerhaus – Mehrgenerationenhaus



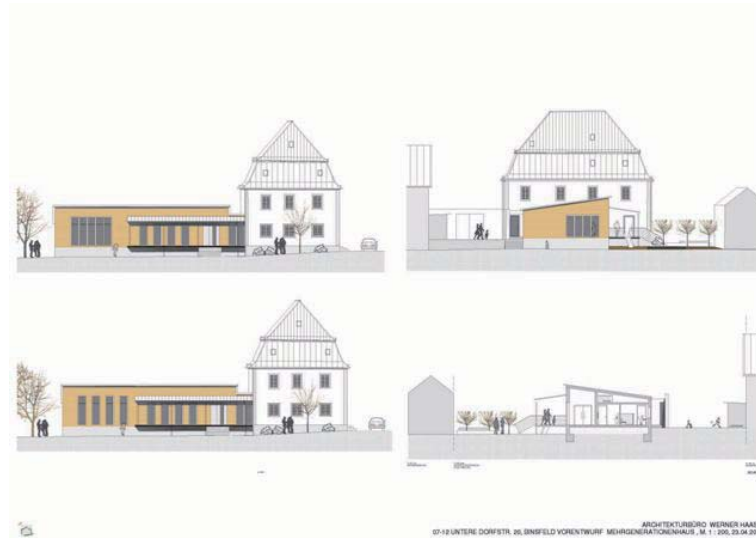
Unterfranken

Landkreis Main-Spessart

Gemeinde

#### Herausforderungen

- soziale Strukturen stärken
- Bildung, Betreuung, Begegnung
- Lebensraum für Familien mit dem Schwerpunkt Kinder und Senioren
- Netzwerke in der Region aufbauen



#### Kontakt

Gemeinde Arnstein  
Marktstr. 37,  
97450 Arnstein  
poststelle@arnstein.bayern.de



#### Ausgangssituation

Die Stadt Arnstein, eine Kleinstadt im ländlichen Raum, stand und steht vor der Herausforderung in allen zehn Gemeindeteilen gleiche Lebensbedingungen schaffen bzw. erhalten zu wollen. Auch der Stadtteil Binsfeld, ein Dorf mit ca. 430 Einwohnern, hat mit den bekannten Problemen zu kämpfen: Verlust von Arbeitsplätzen, vor allem in der Landwirtschaft, Abnahme und Überalterung der Bewohner, Wegzug junger Familien, Leerstand.

Angeregt durch eine aktive lokale Agenda 21 Gruppe, wollten die Dorfbewohner, unter Einsatz eines außergewöhnlich hohen Bürgerengagements, ihr Dorf zukunftsfähig machen. Mit Hilfe eines ganzheitlichen Ansatzes wurden unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten Projekte entwickelt, mit deren Umsetzung auch den Herausforderungen des demographischen Wandels begegnet werden sollte.

Dieser ganzheitliche Sanierungs- und Gemeinschaftsansatz auch im sozialen Bereich hat dazu geführt, dass Binsfeld seit dem Jahr 2000 im Programm „Soziale Stadt“ unterstützt werden kann.

## Projektbeispiele - „Stadt für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen“

### Arnstein - Binsfeld

### Dorf für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen Soziales Bürgerhaus – Mehrgenerationenhaus

#### Zeitraum

Fertigstellung 2010

#### Planer

Architekturbüro Werner Haase  
Julius-Echter-Straße 59  
97753 Karlstadt  
[www.arch-haase-karlstadt.de](http://www.arch-haase-karlstadt.de)



#### Förderung

Bund-Länder-Programm II - Soziale  
Stadt



#### Umsetzungsstrategie

Ganz oben auf der Agenda der „sozialen Ziele“ war die Unterstützung junger Familien, aber auch der Alten und der Kinder innerhalb der Dorfgemeinschaft angesiedelt. Gleichzeitig stand seit Jahren das denkmalgeschützte ehemalige Schwesterhauses im Zentrum von Binsfeld leer.

Hieraus entstand die Idee, dort ein „Soziales Bürgerhaus“ als generationsübergreifende zentrale Begegnungsstätte mit Angeboten im Sozialen,- Freizeit- und Bildungsbereich für alle Bewohner des Dorfes zu schaffen. Die Einrichtung sollte die Kommunikation der Generationen, die Lebensqualität der Dorfbewohner im ländlichen Raum stärken und gleichzeitig zum Erhalt von historisch wertvoller Bau-substanz beitragen. Mit diesem Vorhaben sollte zudem das bereits bestehende starke Bürgerengagement und Gemeinschaftsgefühl im Ort, das zur Gründung der „Das Dorf Service GmbH“ geführt hatte, zusätzlich gestärkt werden.

Zur Finanzierung und Sicherung des Betriebes des „Sozialen Bürgerhauses“ wurde eine Projektgemeinschaft bestehend aus der Stadt Arnstein, der „Das Dorf Service GmbH“, dem Johannesverein und der Kirchenstiftung als Eigentümerin der Immobilie gegründet.



## Themenfeld Öffentlicher Raum

Die Gestaltung des öffentlichen Raums hat sicherzustellen, dass alle Menschen - unabhängig vom Alter und körperlichen Einschränkungen - öffentliche Gebäude, Straßen, Wege und Plätze selbständig und uneingeschränkt nutzen können. Der Straßenraum ist der Mittelpunkt des öffentlichen Lebens sowohl im Dorf wie in der Stadt. Deshalb sollte seine selbstverständliche Benutzbarkeit für alle Menschen zur Baukultur jeder Kommune und zum Grundsatz jeder Stadterneuerung gehören.

Denn nicht nur Menschen mit Behinderung profitieren von einer barrierefreien Gestaltung des Stadtraums. Auch Eltern mit Kinderwagen oder Kleinkindern sowie Senioren sehen sich häufig unerwarteten Hindernissen gegenüber.

Die Erneuerung des öffentlichen Raums ist ein wichtiges Element der städtebaulichen Sanierung. Die Ansprüche, die dabei gestellt werden, sind vielfältig. Ästhetische Gesichtspunkte, Raumcharakter, Gebrauchstüchtigkeit für alle Menschen, Denkmalschutz und nicht zuletzt der Kostenfaktor müssen gegeneinander abgewogen werden. Besondere Ansprüche bestehen auch in historischen Stadtbereichen, in denen die Straßen häufig gepflastert sind, und in Gebieten, bei denen hohe Niveauunterschiede zu

### Projektbeispiele:

- **Fürstenfeldbruck**  
Öffentlicher Raum für alle Altersgruppen
- **Ochsenfurt**  
Neugestaltung des Marktplatzes

## Projektbeispiele - „Öffentlicher Raum“

### Fürstenfeldbruck

### Öffentlicher Raum für alle Altersgruppen Neue Angebote für den öffentlichen Raum



Oberbayern

Große Kreisstadt

#### Herausforderungen

- Räumliche Konzeption
- Nebeneinander verschiedener Altersgruppen
- Gestaltung von Freianlagen für alte und bewegungseingeschränkte Menschen



#### Ausgangssituation

Der Bau des Niederbronner Platzes wurde im Rahmen des bayerischen Modellvorhabens „lebenfindetinnenstadt“ (2006/07) beschlossen und in seiner Ausgestaltung im Rahmen des Forschungsvorhabens ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) des Bundesministeriums für Bauwesen und Raumordnung geplant. Der neue Quartiersplatz soll als räumliche Mitte des Gebietes zum hochwertigen Aufenthaltsbereich für alle Generationen entwickelt werden. Durch die Ausbildung einer ‚guten Adresse‘, wird ein Anreiz gegeben, die derzeit brachliegenden Flächen im Quartier mit familiengerechten Wohnanlagen zu bebauen.

Der Niederbronner Platz liegt im Zentrum des innerstädtischen Quartiers. Hier laufen alle bestehenden und geplanten Wegeverbindungen sternförmig zusammen. Im unmittelbaren Umfeld des Platzes liegen zwei Seniorenheime, auf dem westlich angrenzenden Grundstück ist eine neue Grundschule geplant. Der Platz soll als gemeinsame Mitte der bestehenden und neuen Einrichtungen dienen, gleichzeitig ergänzt er als neuer innerstädtischer Platz das Netz öffentlicher Räume in Fürstenfeldbruck.

Das ehemalige Schulgebäude ‚Knabenschule‘ steht in der Mitte des Platzes. Es wird derzeit saniert und künftig als Mehrgenerationenhaus (im Erdgeschoss) und als Sitz der Volkshochschule genutzt.

#### Kontakt

Stadt Fürstenfeldbruck  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstenfeldbruck  
[www.fuerstenfeldbruck.de](http://www.fuerstenfeldbruck.de)



## Projektbeispiele - „Öffentlicher Raum“

### Fürstentfeldbruck

## Öffentlicher Raum für alle Altersgruppen Neue Angebote für den öffentlichen Raum

### Zeitraum

Einweihung: 2009

### Planer

Projektleitung und –management

- Manuela Skorka, Büro für Architektur und Stadtplanung
- Martina Schneider, rockinger und schneider Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

Realisierungsplanung

- rockinger und schneider Landschaftsarchitektur, Metzstraße 15, 81667 München

### Förderung

Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“

Bund-Länder-Programm IV - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



### Umsetzung

Bauliche Prinzipien zur Gestaltung von Freianlagen für alte und bewegungseingeschränkte Menschen:

Raumbildung: Räume überschaubar gestalten, Verwendung von eindeutigen Orientierungspunkten.

Anordnung von Sitzgelegenheiten: Positionierung der Sitzbereiche, so dass alte Menschen den Jungen bei der Aktivität zuschauen können.

Elemente zur Förderung von Bewegung: Bevorzugter Einsatz von Elementen, an denen beiläufig trainiert werden kann und Elemente die zur Bewegung animieren.

Wege: Einheitliche und feste Beläge; wenig Belagswechsel, keine starke Musterung, klare Begrenzungen der Wegflächen.

Beleuchtung: Gute Ausleuchtung der Wegflächen.

Ausbildung der Gestaltungselemente: Verwendung von Elementen, die viele Sinnesreize ansprechen.

Es sind oft alltägliche und unspektakuläre Elemente, die eine Nutzung im Freiraum verbessern, z.B. Toiletten, Wickelraum, ausreichend Sitzmöglichkeiten entlang der Wege, Handläufe, Frischwasser etc.

Freiflächen, die auf die Bedürfnisse alter Menschen ausgerichtet sind, sind auch gut geeignet für kleine Kinder.

## Projektbeispiele - „Öffentlicher Raum“

### Ochsenfurt

### Neugestaltung des Marktplatzes



Unterfranken

Landkreis Würzburg

Stadt

#### Herausforderungen

- Barrierearme Innenstadt
- Gestaltung des Zentralen Einkaufsbereiches
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen



#### Ausgangssituation

Die Innenstadt und hier insbesondere die Hauptstraße, der zentrale Geschäftsbereich von Ochsenfurt, war einer erheblichen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Zudem wurde die Bewegungsfreiheit der Fußgänger durch schmale Gehwege und viele Höhenversprünge eingeschränkt. Die Nutzung von Gesteigbereichen durch Geschäfte und Lokale waren nicht möglich. Insgesamt war die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stark beeinträchtigt.

Nach dem Bau einer Umgehungsstraße bot sich für Ochsenfurt die Möglichkeit, ihre zentralen Platz- und Straßenräume im Zentrum neu zu gestalten.

#### Kontakt

Stadt Ochsenfurt  
Hauptstraße 42  
97199 Ochsenfurt  
info@stadt-ochsenfurt.de



## Projektbeispiele - „Öffentlicher Raum“

### Ochsenfurt

### Neugestaltung des Marktplatzes

#### Zeitraum

2004 bis 2009

#### Planer

- Valentien, Valentien und Partner, Weßling



#### Umsetzung

Über ein Plangutachten im Jahr 2004 wurden mehrere Gestaltungsvarianten eingeholt. Auf Grundlage des ersten Preises wurde die inzwischen realisierte Umgestaltung des öffentlichen Raums erarbeitet.

Der Marktplatz sowie die Haupt- und Brückenstrasse wurden verkehrsberuhigt und weitgehend höhengleich gestaltet. Der Bodenbelag der Hauptstraße erhielt ein asymmetrisches Profil und wurden durch ein breites Plattenband, das zugleich auch als Entwässerung dient, gegliedert. Hierdurch wurde eine breitere Vorzone vor den Geschäften und Lokalen ermöglicht. Als Bodenbelag wurden Natursteinplatten gewählt.

Durch die Beseitigung der Barrieren und die Verlagerung des Durchgangsverkehrs entstand ein gefahrlos und vielfältig nutzbarer qualitativ hochwertiger Aufenthaltsbereich für alt und jung. Auch der Einzelhandel und die Gastronomie profitierten von der Neugestaltung.

#### Förderung

Bund-Länder-Grundprogramm





## Themenfeld Mobilität

Mobilität ist ein entscheidender Bestandteil der Lebensqualität, im globalen wie im lokalen Sinne. Insbesondere familien- und seniorenfreundliche Nahmobilitätskonzepte rücken daher immer mehr in den Fokus einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Nahmobilität setzt an dem Konzept der "Stadt der kurzen Wege" an. Dieses Konzept geht davon aus, dass die Grundbedürfnisse der Bewohner in einem wohnungs- bzw. wohnortnahen Radius erledigt werden können. Dabei soll zugleich der Zugang zum ÖPNV erleichtert, eine Verkehrsvernetzung, Verkehrsverlagerung und eine bessere kleinräumige Erreichbarkeit ermöglicht werden. Nahmobilität ist für den Einzelnen (Kosten, Flexibilität, Kommunikation...) wie für die Gesellschaft (Energie, Klima, Qualität/Attraktivität des Ortes ...) von großer Bedeutung. Sie ist ein bestimmender Faktor für die Lebensqualität und die Attraktivität von Ortszentren und städtischen Räumen.

### Projektbeispiele:

- **Langquaid**  
Kostenloser Fahrservice
- **München**  
Stadtviertelkonzept Nahmobilität



Projektbeispiele - „Mobilität“

Langquaid

Kostenloser Fahrservice



Niederbayern  
Landkreis Kehlheim  
Markt

Herausforderungen

- fehlende Geschäfte und Dienstleistungen des tägl. Bedarfs in Ortsteilen
- kein Anschluss an ÖPNV
- Alterung der Bevölkerung



Kontakt

Verwaltungsgemeinschaft Langquaid  
Marktplatz 24  
84085 Langquaid  
www.langquaid.de

Ausgangssituation

Im ländlichen Raum stellt für ältere Mitbürger mangelnde Mobilität ein großes Problem dar. So gestalten sich Arzt- und Behördenbesuche, Einkäufe, Besuche bei Bekannten oder die Teilnahme an Veranstaltungen im Hauptort oft schwierig. Ältere Frauen verfügen häufig in diesen Generationen über keinen Führerschein oder es sind gesundheitliche Gründe, die das Fahren mit dem Auto oder dem Fahrrad unmöglich machen. Die Ortsteile und umliegenden Dörfern der Verwaltungsgemeinschaft Markt Langquaid sind nicht mit dem ÖPNV angebunden, ein Taxi-Unternehmen ist nicht angesiedelt. Auf Grund der großen Pendlerquote steht tagsüber in vielen Haushalten kein PKW für Fahrdienste zur Verfügung.

Es wurde daher die Idee entwickelt, weniger mobilen Personen einen kostenlosen Fahrservice anzubieten, da in Langquaid zudem ein Mehrgenerationenhaus, ein Seniorenservicehaus, Wohn- und Betreuungseinrichtung für Senioren existieren. Daher verfolgte der Markt das Ziel, möglichst vielen Personen barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu den verschiedenen Einrichtungen zu schaffen.

Projektbeispiele - „Mobilität“

Langquaid

Kostenloser Fahrservice

Zeitraum

Beginn: März 2009  
Ende: vorerst unbefristet

Ansprechpartner

Quartiersmanagement  
Hintere Marktstraße 20  
84085 Langquaid

1. Tour:		2. Tour:	
Abfahrtsort: Haltestellen:	Abfahrtszeit:	Abfahrtsort: Haltestellen:	Abfahrtszeit:
Langquaid	8.30 Uhr	Langquaid	9.00 Uhr
Leitenhausen Spielplatz	8.33 Uhr	Oberleierndorf Bushaltestelle Kirche	9.05 Uhr
Adlhausen	8.35 Uhr	Niederleierndorf Bushaltestelle Hobler	9.07 Uhr
Bushaltestelle (nach Kurve)		Paring	9.12 Uhr
Günzenhofen Bushaltestelle	8.40 Uhr	Bushaltestelle Dorfplatz und evtl. Ortsende	
Kitzenhofen Bushaltestelle	8.42 Uhr	Hellring Kirche	9.14 Uhr
Sandsbach Bushaltestelle Siedlung und evtl. Ortsmitte (Leutgäb)	8.45 Uhr	Unterschneidhart Reithofer	9.17 Uhr
Herrngiersdorf Bushaltestelle Kirche und evtl. Fischl	8.50 Uhr	Mitterschneidhart Bushaltestelle Appoltshauser	9.19 Uhr
Semerskirchen Bushaltestelle Haslbeck und Kindergarten	8.55 Uhr	Oberschneidhart Zirngibl	9.20 Uhr
Ankunft Langquaid:	9.00 Uhr	Grub Bushaltestelle Plabst	9.23 Uhr
Rückfahrt 1. Tour: von Langquaid Bushaltestelle Marktplatz	11.30 Uhr	Hausen Bushaltestelle Schule und Hauptstraße	9.28 Uhr
		Herrwahlthann Bushaltestelle Kindergarten	9.31 Uhr
		Großmuß Bushaltestelle Lebensmittel- geschäft	9.34 Uhr
		Ankunft Langquaid:	9.40 Uhr
		Rückfahrt 2. Tour: von Langquaid Bushaltestelle Marktplatz	12.15 Uhr



Umsetzung

Der Markt Langquaid besitzt einen Bürgerbus mit 8 Sitzplätzen, der für vielfältige Zwecke (Vereinsfahrten, Ausflüge etc.) zur Verfügung steht.

Der Ansatz war, dass dieser Kleinbus auch für einen kostenlosen Fahrdienst für weniger mobile Personen einmal die Woche zwischen Langquaid und den Ortsteilen und den beiden Mitgliedsgemeinden eingesetzt werden könnte. Nachdem zwei ehrenamtliche Fahrer gefunden waren, können nun jeden Dienstag Vormittag in zwei Touren alle beschriebenen Orte der Verwaltungsgemeinschaft Langquaid angefahren werden.

Das Quartiersmanagement der „Sozialen Stadt“ sorgte für eine breite Projektbekanntheit (z.B. Flyer mit Beschreibung und Fahrplan, Auslage in allen Banken, Kirchen, Geschäften und sonstigen häufig frequentierten Plätzen innerhalb der gesamten Verwaltungsgemeinschaft, breite Medienberichterstattung über Presse und Regionalfernsehen).

Förderung:

Bund-Länder-Programm II - Soziale Stadt



## Projektbeispiele - „Mobilität“

### Langquaid

### Kostenloser Fahrservice

#### Projektkosten:

Anschaffungskosten, Betriebskosten (Wartung, Reparaturen, Versicherungen etc), Treibstoffkosten werden von der VG gezahlt.

Quartiersmanagement der Sozialen Stadt unterstützte das Projekt insbesondere durch Organisation und Öffentlichkeitsarbeit.



#### Akzeptanz vor Ort

Die Bevölkerung nimmt den Service sehr gut an. Zumeist sind es etwa acht bis zwölf Personen, die auf diese Art nach Langquaid und zurück kommen. Der Fahrdienst wird meist von älteren Frauen in Anspruch genommen, um Arztbesuche, Einkäufe und Besuche im Marktkern zu erledigen. Auch außerhalb dieses „Liniendienstes“ können Senioren den Bus auf Anforderung kostenfrei nutzen.

**Kostenloser Fahrservice**

Jeden Dienstag Vermittlung bietet Ihnen der Markt Langquaid in Kooperation mit dem Büro Soziale Stadt Langquaid einen ganz besonderen Service: Von jedem Ort der VG können Sie den Markt Langquaid per Bus kostenlos erreichen und werden mittags wieder nach Hause gebracht (siehe Fahrplan auf dem Internetportal). Eine gute Möglichkeit für alle Bürgerinnen und Bürger zum Einkaufen, Arztbesuch, Kaffee trinken und vieles mehr.

V.L.S.G.F.:  
Markt Langquaid, Marktplate 24,  
84385 Langquaid, Tel.: 09432/912-0.  
Ideen auch im:  
Büro Soziale Stadt, Hintere Markt-  
straße 20, 84385 Langquaid,  
Tel.: 09432/913-1a.  
(Bürozeiten: Di und Do Vormittag).

**MARKT LANGQUAID**

Markt Langquaid, Gemeinde Hasen, Gemeinde Hergersdorf

Projektbeispiele - „Mobilität“

München

Stadtviertelkonzept Nahmobilität  
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt - Bürgerbeteiligung



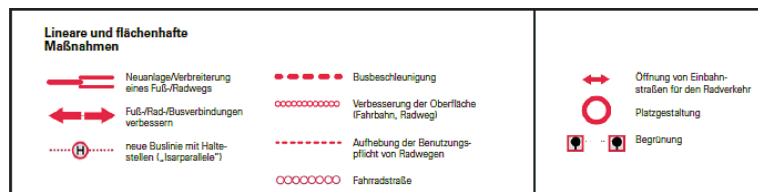
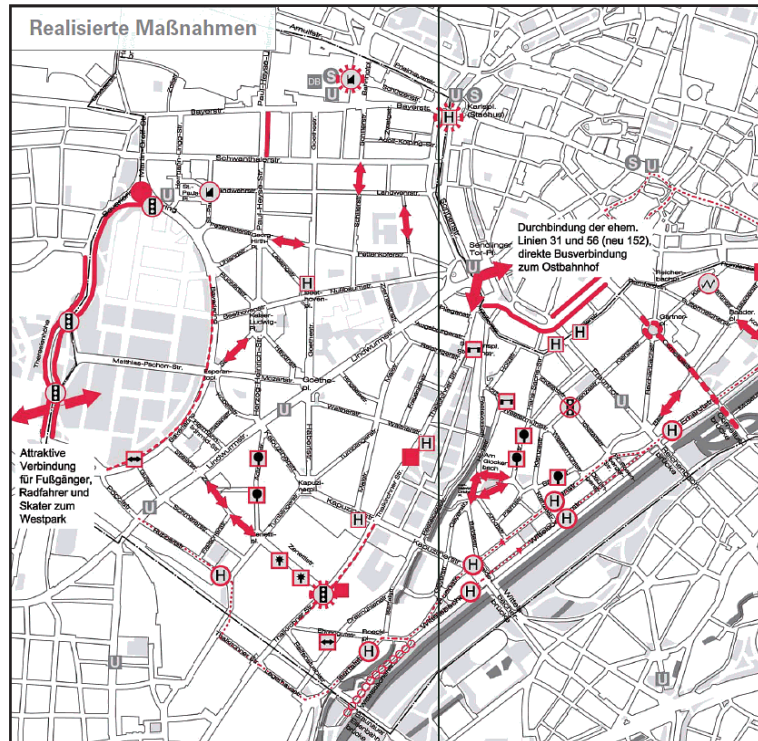
Oberbayern  
Landeshauptstadt

Herausforderungen

- umfassende Planung für den Fußverkehr,
- flächenhafte Berücksichtigung des Radverkehrs,
- Anforderungen an das Busnetz aus lokaler Sicht,
- Maßnahmenplanung umweltverträglicher Mobilitätsformen
- breit angelegte Bürgerbeteiligung und Erprobung neuer Beteiligungsverfahren.

Kontakt

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung  
Blumenstraße 31  
80331 München



Ausgangssituation

Leitgedanke des Pilotprojekts ist die „Stadt der kurzen Wege“, der insbesondere mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft an Bedeutung gewinnt. Die Konzepte zur Nahmobilität setzen auf eine wohnungsnah Versorgung, die in dicht bebauten Innenstadtquartieren mit einer großen Nutzungsmischung in besonderem Maß gegeben ist. Die Konzepte umfassen im wesentlichen die täglichen Wege, die überwiegend im Stadtquartier zu Fuß, mit dem Rad oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden, so z.B. Einkäufe, Arzt- und Behördenbesuche, Freizeitgestaltung usw.



Projektbeispiele - „Mobilität“

München

Stadtviertelkonzept Nahmobilität  
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt - Bürgerbeteiligung

Zeitraum

Projektabschluss: 2008

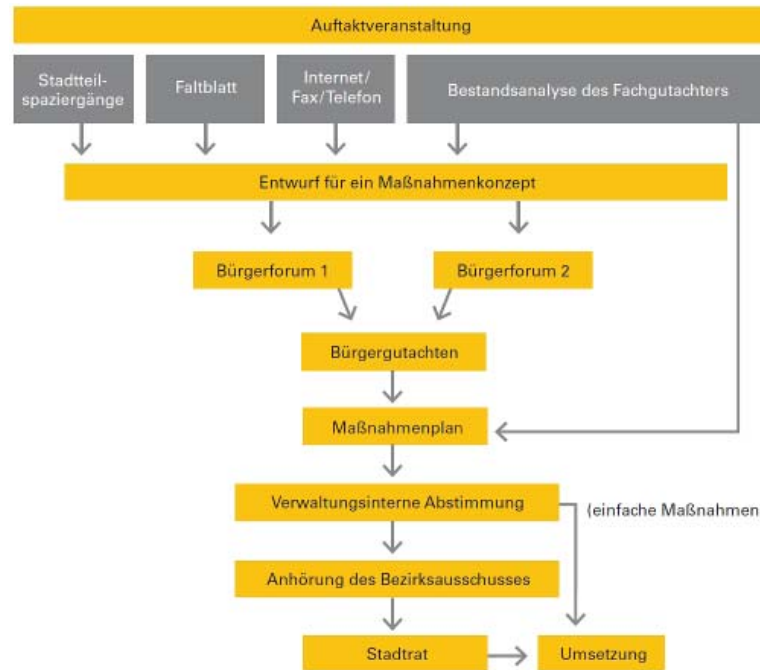
Ansprechpartner

Planungsgemeinschaft stadt+plan  
Dipl.-Geogr. Paul Bickelbacher  
Stadt- und Verkehrsplaner SRL

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung  
KOMMA.PLAN  
Dipl.-Ing. Kerstin Langer

Förderung:

Zuschüsse für modellhafte Planungen und anwendungsbezogene Forschung



Vorgehen

Bewohner eines Stadtquartiers kennen die wichtigen täglichen Wege am besten und somit auch die Barrieren und „Stolpersteine“. Daher war von Beginn an eine aktive Öffentlichkeitsarbeit und intensive Bürgerbeteiligung ein wesentlichen Bestandteil des Pilotprojekts.

Mit einem breit gestreuten Faltblatt wurden die Bürger über das Projekt und dessen Ziele informiert. Per Internet, Brief, Fax oder Telefon konnten die Bürger Kritik, Wünsche und Anregungen einbringen.

Darauf aufbauend wurden mit unterschiedlichen Zielgruppen Stadtteilspaziergänge organisiert. So konnte auf Schwachstellen im Wegnetz vor Ort hingewiesen werden. Senioren und Familien zeigten Barrieren im öffentlichen Raum auf. Radfahrer und Benutzer des Öffentlichen Verkehrs wiesen bei den Stadtteiltouren auf weiteren Handlungsbedarf hin.



## Projektbeispiele - „Mobilität“

### München

### Stadtviertelkonzept Nahmobilität Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt - Bürgerbeteiligung

#### Stadtquartier:

Stadtbezirk 2  
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt mit ca.  
44.000 Einwohner auf rund 439 ha

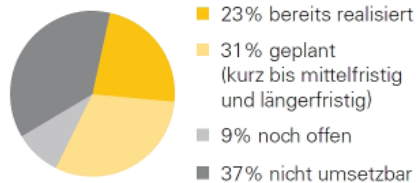
- Lage am Rand der Altstadt,
- hohen Einwohnerdichte
- ausgeprägte Nutzungsmischung
- 45% der Haushalte ohne Auto

#### Modal Split

- 39 % zu Fuß
- 13 % Rad
- 26 % Öffentlicher Verkehr
- 21 % Motorisierten Individualverkehr



#### Stand der Umsetzung 2008:



#### Vorgehen

In einem weiteren Schritt wurden die Bürgervorschläge gebündelt, aufbereitet und im Rahmen zweier Bürgerforen zur Diskussion gestellt.

Im Bürgerforum 1 diskutierten die bisher am Prozess beteiligten Personen. Für das Bürgerforum 2 wurden Bürgerinnen und Bürger des Stadtbezirks per Zufall aus der Einwohnermeldedatei ausgewählt und eingeladen. Damit konnte ein breites und heterogenes Teilnehmerspektrum erreicht werden.

In den Bürgerforen wurden grundsätzliche Ziele und stadtteilweit relevante Maßnahmen im Plenum erörtert und gewichtet.

Alle während der gesamten Öffentlichkeitsphase eingegangenen Vorschläge und Empfehlungen der Bürgerinnen und Bürger gingen in ein Bürgergutachten ein.

Auf diese Weise wurden insgesamt 550 Anregungen eingereicht, die in 230 Maßnahmen gebündelt wurden.



## Themenfeld Flächenverbrauch

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte war in Bayern wie im übrigen Bundesgebiet von einem anhaltenden Suburbanisierungsprozess bei Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Handel und Freizeiteinrichtungen beeinflusst. Dies führte in ganz Bayern zu hohen absoluten wie relativen Siedlungs- und Verkehrsflächenzuwächsen.

Die Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Vorrang der Innenentwicklung sind zentrale Handlungsfelder einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Der Erhalt und Ausbau kompakter Siedlungsstrukturen zur Bewahrung und Stärkung funktionsfähiger Stadt- und Ortszentren kommt dabei besonderes Gewicht zu. Durch verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz kann Ausdünnungseffekten in bestehenden Siedlungsgebieten begegnet werden. Die Unterauslastung von sozialen und technischen Infrastrukturen kann vermieden werden.

Neue Baugebiete sollten vorrangig an bestehende Siedlungseinheiten mit guter Infrastrukturausstattung angebunden werden. Daher ist insbesondere im Hinblick auf die Investivkosten der Infrastrukturen und die laufenden Kosten in den Folgejahren auf flächensparende Siedlungsformen und Erschließungssysteme zu achten. Dies ist ein Beitrag zum Erhalt der finanziellen Handlungsspielräume der Dörfer und Städte.

### Projektbeispiele:

- **Neuburg am Inn**  
Flächensparendes Entwicklungskonzept Wohnen
- **Litzendorf**  
Flächenressourcenmanagement

## Projektbeispiele - „Flächenverbrauch“

### Neuburg am Inn

### Flächensparendes Entwicklungskonzept Wohnen Städtebauliche Rahmenplanung



Niederbayern

Landkreis Passauer Land

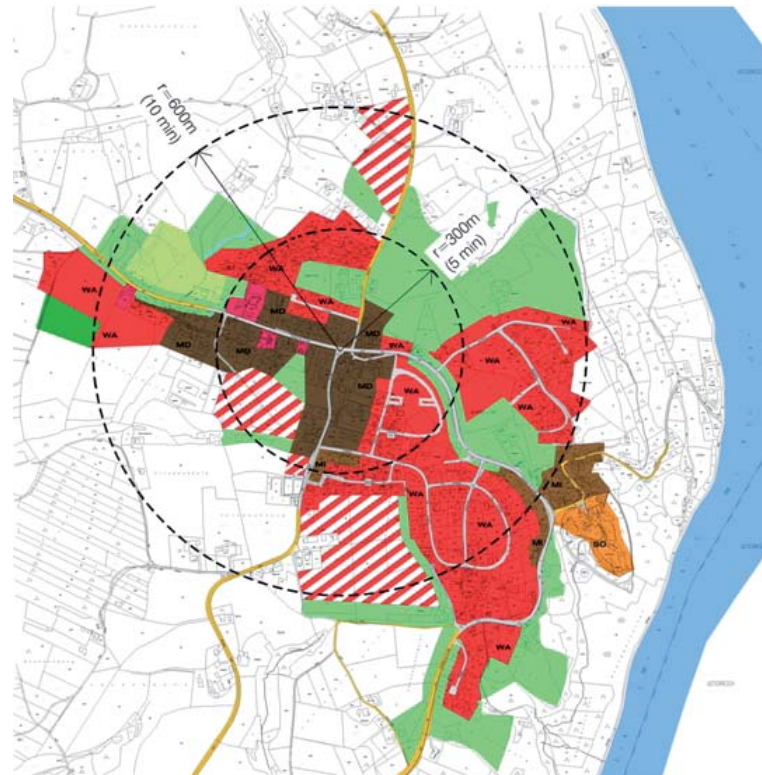
Gemeinde

#### Herausforderungen

- keine Verfügbarkeit von Wohnbauland
- zukünftige Sicherung von Wohnbauflächen
- kompakte Siedlungsstruktur
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Integration in Orts- und Landschaftsbild

#### Kontakt

Gemeinde Neuburg am Inn  
Raiffeisenstr. 6  
94127 Neuburg a. Inn  
www.neuburg-am-inn.de



#### Ausgangssituation

Die Gemeinde Neuburg am Inn verzeichnete in den 1990er Jahren ein erhebliches Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2004, waren die verfügbaren Wohnbaugrundstücke aufgebraucht und die weitere Nachfrage konnte nicht mehr befriedigt werden.

Dies hat die Gemeinde zum Anlass genommen, die weitere Wohnbauentwicklung im Ortsteil Neuburg/Inn grundsätzlich zu überdenken.

#### Vorhaben

Die Gemeinde hat ein interdisziplinäres Planungsteam (Architektur, Städtebau, Landschaftsplanung, Ökologie) beauftragt, eine Rahmenplanung für die künftige Wohnbauentwicklung des Ortsteils Neuburg zu erarbeiten. Intensiv einbezogen wurde auch das Landratsamt und die Regierung von Niederbayern.

Ziel der Rahmenplanung war es, ein flexibles Entwicklungskonzept, d.h. einen fortschreibungs- und anpassungsfähigen planerischen „Orientierungsrahmen“ für den Ortsteil zu erhalten. Grundlegend war der Gemeinde, der sparsame Umgang mit Grund und Boden, durch eine kompakte Siedlungsstruktur und die sensible Integration in das Orts- und Landschaftsbild.



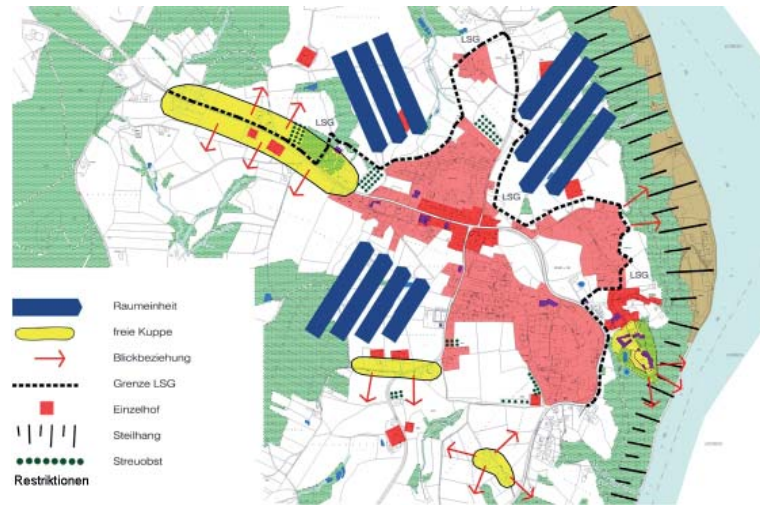
## Projektbeispiele - „Flächenverbrauch“

### Neuburg am Inn

### Flächensparendes Entwicklungskonzept Wohnen Städtebauliche Rahmenplanung

#### Zeitraum

Beauftragung Rahmenplan	10/2003
Beschluss Rahmenplan	2/2004
Änderungsbeschluss FnPlan	6/2004
Aufstellungsbeschluss Bplan	6/2004
Satzungsbeschluss Bplan	10/2004
Deckblatt FnPlan	10/2004
Erschließung Baugebiet	2005
Hochbauten	2006-2008
Ausgleichsflächen	2007



#### Planer

Städtebau  
WENZL Architekten  
Dr.-Ernst-Derra-Str. 8  
94036 Passau  
info@wenzl-architekten.de

Grünordnung  
Landschaft & Plan - Passau  
LA Dipl.Ing.FH Dorothee Hartmann  
Am Burgberg 17  
94127 Neuburg/Inn  
dorothee.hartmann@landschaftund-  
plan-passau.de

#### Vorgehen

In einem ersten Schritt wurde die Verfügbarkeit noch bestehender Baulandpotentiale überprüft. Dabei zeigte sich, dass in Bebauungsplänen über 90 Parzellen sowie nochmals ca. 120 Bauparzellen im Flächennutzungsplan noch nicht bebaut bzw. entwickelt waren. Allerdings waren die Flächen zu großen Teilen nicht verfügbar, andere schießen wegen ihrer städtebaulich exponierten Lage aus.

In einem zweiten Schritt wurde der Baulandbedarf der nächsten 20 Jahren und die Kapazitäten der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur - insbesondere die Auslastung von Kindergarten und Grundschule - untersucht.

In einem dritten Schritt wurden mögliche Wohnbauflächen bewertet, die grundsätzlich für eine Siedlungserweiterung geeignet waren.

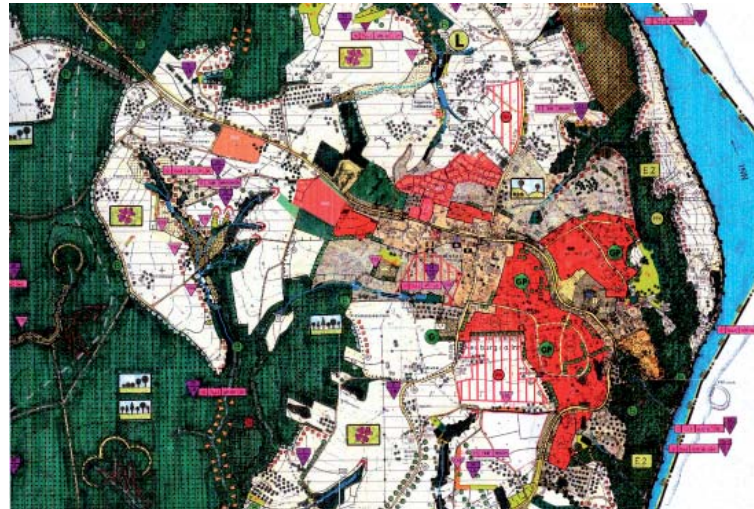
Bewertungskriterien waren:

- Größe und Lage (Entfernung zum Ortszentrum)
- Erschließungsaufwand
- Abwasserentsorgung
- Immissionsschutz
- Integration ins Orts- und Landschaftsbild
- Ökologie
- Bildung von Bauabschnitten

## Projektbeispiele - „Flächenverbrauch“

### Neuburg am Inn

### Flächensparendes Entwicklungskonzept Wohnen Städtebauliche Rahmenplanung



Im nächsten Schritt wurde die Verfügbarkeit der potentiellen Bauflächen überprüft. Die Konkurrenzsituation mehrerer geeigneter Areale führte zu raschen Verhandlungsergebnissen, so dass bereits noch im selben Jahr (2004) das erste Bauleitverfahren eingeleitet werden konnte.

Die in sehr exponierter Lage am Ortsrand liegenden, noch nicht erschlossenen Baulandpotentiale wurden folgerichtig zurückgenommen.

#### Akzeptanz

Der städtebauliche Rahmenplan stellt sowohl für den Gemeinderat als auch für die Verwaltung eine Art „Regiebuch“ dar. Nicht zuletzt bildet er eine fundierte, fachlich gestützte Grundlage für nachfolgende Bauleitplanverfahren. Er ist ein hilfreiches Instrument bei Gesprächen und Verhandlungen mit Grundstückseigentümern bzw. Baulandinteressenten und Grundlage bei Beratungen und Entscheidungen in den gemeindlichen Gremien.

## Projektbeispiele - „Flächenverbrauch“

### Litzendorf

### Flächenressourcenmanagement Städtebauliche Rahmenplanung



Oberfranken

Landkreis Bamberg

Gemeinde



### Herausforderungen

- Aktive Ortszentren
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Flächenressourcenmanagement

### Kontakt

Gemeinde Litzendorf  
Am Knock 6  
D-96123 Litzendorf  
[www.litzendorf.de](http://www.litzendorf.de)



### Ausgangssituation

Litzendorf ist eine Stadtrandgemeinde des Oberzentrums Bamberg. Das städtebauliche Entwicklungskonzept - gefördert im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ - stellt das Flächenressourcenmanagement für die gesamte Gemeinde in den Mittelpunkt der Überlegungen. Das angestrebte Ziel, die Schaffung aktiver Ortszentren geht dabei sehr viel weiter, als die reine Flächeneinsparung durch Minimierung der Bauflächen. Durch ein gelenktes Handeln zahlreicher beteiligter Akteure soll die Innenentwicklung gestärkt und der Kern der historischen Ortschaften belebt werden. Diese modellhafte Herangehensweise ist durch einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates Litzendorf abgesichert. In einer Studie wurde eine aktualisierte Bedarfsberechnung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis gekommen ist: Die Einwohnerzahl Litzendorfs wird 2017 bei ca. 6.300 liegen. Dies entspricht im Vergleich zum heutigen Stand einer Bevölkerungszunahme von 153 Einwohnern. Die Einwohnerentwicklung der letzten 12 Jahre - Steigerungsrate von 6,2 % - wird demzufolge deutlich vermindert und somit den Änderungen in der demographischen Entwicklung angepasst. Die Einwohnerentwicklung der letzten 5 Jahre - Steigerungsrate von 1,9 % - wird mit prognostizierten 2,5 % geringfügig überschritten. Gleiches gilt für die Prognosenzahlen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung: Dort wird von einer Zunahme von ca. 2,06 % ausgegangen.



## Projektbeispiele - „Flächenverbrauch“

### Litzendorf

### Flächenressourcenmanagement Städtebauliche Rahmenplanung

#### Zeitraum

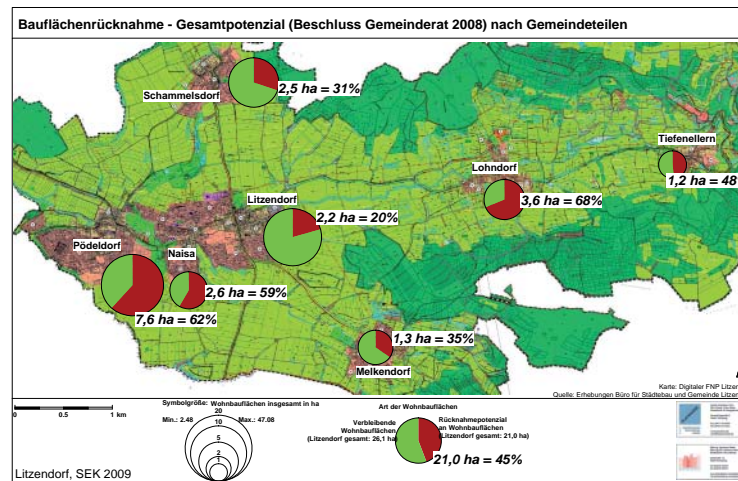
Beginn: 2008,  
Erstellung SEK 2009

#### Planer

Leonhard Valier, Büro für Städtebau,  
Hainstr.12, 96047 Bamberg

#### Planungsschritte

- städtebauliches Entwicklungskonzept unter verstärkter Einbindung der Öffentlichkeit im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ( u.a mit Erhebung der Nachverdichtungspotentiale, Einzelhandelskonzept, Tourismus...)
- Beauftragung Projektmanagement (in Vorbereitung)



#### Vorgehen

Die geringfügige Überschreitung der vorstehenden Prognose wird mit der Lagegunst der Gemeinde Litzendorf begründet, da die Landkreisprognose den Mittelwert aller Gemeinden des Landkreises darstellt. Aus dieser Steigerungsrate ergibt sich folgender Bedarf an Wohnbauflächen: ca. 6,8 ha.

Durch die Erhebung der Nachverdichtungspotentiale konnte nachgewiesen werden, dass die unbebauten Grundstücke (in mit Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugebieten sowie die innerörtlichen Baulücken) den prognostizierten Bedarf an Wohnbauflächen problemlos decken. Selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nicht alle unbebauten Grundstücke am Markt verfügbar sind, kann der Bedarf gedeckt werden.

Es wurden außerdem die Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan untersucht. Hierbei konnte die Schlussfolgerung gezogen werden, dass ca. 20 ha Wohnbauflächendarstellungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gestrichen werden können, ohne dass die Deckung des errechneten Bedarfs gefährdet wird.





## Projektbeispiele - „Flächenverbrauch“

### Litzendorf

### Flächenressourcenmanagement Städtebauliche Rahmenplanung



#### 1. Preisträger Planungsworkshop

Umsetzung Bürgerhaus  
H2M Architekten  
Stadtsteinacher Weg 28  
95326 Kulmbach



Seit über einem halben Jahr haben sich die Litzendorfer BürgerInnen in Arbeitsgruppen - mit insgesamt gut 60 TeilnehmerInnen - mit der Leitbildentwicklung der Gemeinde befasst und haben dort u. a. folgendes Leitbild beschlossen:

„Verstärkte Ausrichtung der Ortsentwicklung auf die dem Ortscharakter förderliche Nutzung vorhandener Baulücken und leerstehender, zu erhaltender und zu sanierender Gebäude und damit Ausrichtung am Ziel der Innenentwicklung.“ Dieser Beschluss wurde mit einer Gegenstimme gefasst und durch die Lenkungsgruppe und den Gemeinderat nochmals bestätigt. Dies zeigt die hohe Akzeptanz der Zielsetzung vor Ort.

Neben der Reduzierung von Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan hat der Gemeinderat zwischenzeitlich bereits beschlossen, zwei Bebauungspläne für den bebauten Innerortsbereich mit dem Ziel der Nachverdichtung aufzustellen. Zudem hat die Gemeinde im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Zentrum von Litzendorf ein leer stehendes kleinbäuerliches Anwesen erworben und wird dies - unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines jüngst beschlossenen Planungsworkshops im kooperativen Verfahren- als Leuchtturmprojekt zu einem multifunktional nutzbarem Bürgerhaus umbauen. Die Gemeinde übernimmt somit auch für leer stehende Bausubstanz eine Vorbildfunktion und will private Grundstücksbesitzer zur Wiedernutzung leer stehender Bausubstanz animieren.

#### Förderung

Bund-Länder-Programm IV - Aktive  
Stadt- und Ortsteilzentren





## Themenfeld Wohnortnahe Einzelhandelsversorgung

Innenstädte und Ortszentren sind starken Veränderungen ausgesetzt. Neue Einkaufszentren und Handelsketten an den Stadt- und Ortsrändern treten in Konkurrenz zu alteingesessenen Geschäften in den Zentren und städtischen Quartieren. Dabei kommt es häufig zu Geschäftsaufgaben und innerörtlichen Leerständen. Ehemals lebendige und vielseitige Quartiere verlieren ihre Attraktivität – eine Herausforderung für alle, die die Lebendigkeit, die Vielfalt und Unverwechselbarkeit der Zentren erhalten und für die Zukunft sichern wollen.

Die Aufrechterhaltung einer wohnortnahen Einzelhandelsversorgung und die Stärkung der Zentren bedarf kompakter Siedlungsstrukturen, die nur über eine konsequente Innenentwicklung erreicht und erhalten werden können. Natürlich ist im Rahmen der Innenentwicklung ein höherer Abstimmungsbedarf erforderlich und häufig ist ein langer Atem notwendig, um entsprechende innerörtliche Nutzungsänderungen und Neuansiedlungen umzusetzen. Aber gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnt das Konzept der "Stadt der kurzen Wege" immer mehr Gewicht. Eine verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung wird dazu beitragen, die demographischen Veränderungen als Chance für eine

### Projektbeispiele:

- **Rosenheim**  
Miniladen in Eigenregie
- **Thyrnau**  
Einzelhandelsstandort im Ortszentrum
- **Pfaffenhofen a. d. Roth**  
Zentrale Dienstleistungs- und Einzelhandelsversorgung

## Projektbeispiele - „Wohnortnahe Einzelhandelsversorgung“

### Rosenheim



Oberbayern

Kreisfreie Stadt

### Herausforderungen

- Läden und Kneipen im Stadtteil geschlossen
- keine fußläufig erreichbaren Läden
- keine informellen Treffpunkte

### Kontakt

Projektleitung Soziale Stadt  
Soziale Stadt Rosenheim  
Weinstraße 10  
83022 Rosenheim  
[www.rosenheim.de](http://www.rosenheim.de)

### Miniladen

Eigenregie Stadtteilverein Miteinander e.V.



### Ausgangssituation

Im westlich des Zentrums von Rosenheim gelegenen Stadtteil Lessing- / Pfaffenhofenerstraße haben nach und nach die letzten wohnungsnahen Lebensmittelläden und Kneipen geschlossen. Die Versorgung insbesondere der älteren Bevölkerung war in fußläufiger Entfernung nicht mehr gegeben.

Über eine Unterschriftenaktion mit 400 Beteiligten wurde eine Initiative angestoßen, einen kleinen Lebensmittelladen für den täglichen Bedarf in Eigenregie zur Nahversorgung des Stadtteils zu betreiben.



## Projektbeispiele - „Wohnortnahe Einzelhandelsversorgung“

### Rosenheim

### Miniladen

Eigenregie Stadtteilverein Miteinander e.V.

### Zeitraum

Eröffnung: 2004



### Ansprechpartner

Förderverein Miteinander e.V.  
Lessingstraße 73  
83024 Rosenheim

### Finanzierung

Bund-Länder-Programm II - Soziale  
Stadt



### Umsetzung

Die Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH (GRWS) hat Räumlichkeiten im Zentrum des Stadtteils neben einer Bushaltestelle und dem Bürgerzentrum zur Verfügung gestellt.

2004 war Eröffnung, seit 2006 führt der Stadtteilverein Miteinander e.V. den Laden selbstständig in eigener Regie und Verantwortung. In freiwilligen Arbeitsleistungen wurden die Räume hergerichtet. Auf 70 qm werden rund 400 Artikel geführt. 15 ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten ca. 5000 Stunden pro Jahr. Der Laden dient als willkommene Kommunikations- und Anlaufstelle für gegenseitige Informationen in der Einwohnerschaft und ist ein Treffpunkt aller Generationen geworden.

### Integrierte Ansätze

Der Miniladen dient darüberhinaus als Übungs-Arbeitsstelle für Langzeitarbeitslose. Mehrere Teilnehmer konnten inzwischen wieder in eine feste Anstellung vermittelt werden.

### Auszeichnung

Am 5. Dezember 2005 wurde die Einrichtung unter mehr als 700 Personen und Projekten ausgewählt und mit dem Bürgerpreis 2005 des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes in Berlin ausgezeichnet.



## Projektbeispiele - „Wohnortnahe Einzelhandelsversorgung“

### Thyrnau

### Neuer Einzelhandelsstandort im Ortszentrum



Niederbayern

Landkreis Passau

Gemeinde

#### Herausforderungen

- Unterversorgung an Geschäften des tägl. Bedarfs
- Zunahme von älteren Menschen mit eingeschränkter Mobilität
- keine erkennbare Mitte des Ortes
- Ortsmitte ohne Aufenthaltsqualität



#### Ausgangssituation

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung im Jahr 2000 wurde in Thyrnau unter anderem eine Unterversorgung an Geschäften für Waren des täglichen Bedarf festgestellt. Für die rd. 1.400 Einwohner von Thyrnau war lediglich ein Lebensmittelladen, neben einer Bäckerei und einer Metzgerei, vorhanden.

Als der Inhaber des Lebensmittelladens aus Altersgründen eine Geschäftsaufgabe in Erwägung zog, wurde vielen klar, dass damit auch die letzte Einkaufsmöglichkeit aus dem Ort verschwinden würde. Dies würde insbesondere für die älteren, in ihrer Mobilität eingeschränkter Personen zu einer problematischen Versorgungssituation führen, da die Einwohner für umfangreichere Einkäufe bereits in den letzten Jahren auf Angebote in den umliegenden Gemeinden angewiesen waren.

#### Kontakt

Gemeinde Thyrnau  
Hofmarktstr. 18  
94136 Thyrnau  
[www.thyrnau.de](http://www.thyrnau.de)



## Projektbeispiele - „Wohnortnahe Einzelhandelsversorgung“

### Thyrnau

### Neuer Einzelhandelsstandort im Ortszentrum

#### Zeitraum

Vorbereitende Untersuchung: 2000  
Baubeginn: Mai 2006  
Eröffnung: Oktober 2007

#### Planer

Konzept:  
Architekt Hiendl u. Partner  
Turm am Schanzl  
94034 Passau

Entwurfsplanung:  
Landschaftsarchitektin Barbara Franz  
Ilzleite 22  
94034 Passau

Ausführungsplanung:  
Ingenieurbüro Alfons Andorfer  
Poststraße 8  
94051 Hauzenberg

#### Förderung

Bayerisches Städtebauförderprogramm



#### Vorhaben

An zentraler Stelle im Ort sollte ein Einkaufsmarkt mit einem umfassenden Sortiment entstehen. Gleichzeitig sollten im selben Gebäude andere Dienstleister und Geschäfte wie Metzger, Bäcker und eine Arztpraxis integriert werden. Da der öffentliche Raum in Thyrnau keine erkennbare Mitte oder Plätze mit Aufenthaltsqualität aufwies und zudem die vorhandenen Geschäfte verteilt im Ort lagen, sollte der neue Einzelhandelsstandort neben der Möglichkeit zum Parken auch ausreichend Platz zum Verweilen aufweisen. Der Platz sollte ohne größere Umbauarbeiten für kulturelle Veranstaltungen oder Feste genutzt werden können.

#### Vorgehen

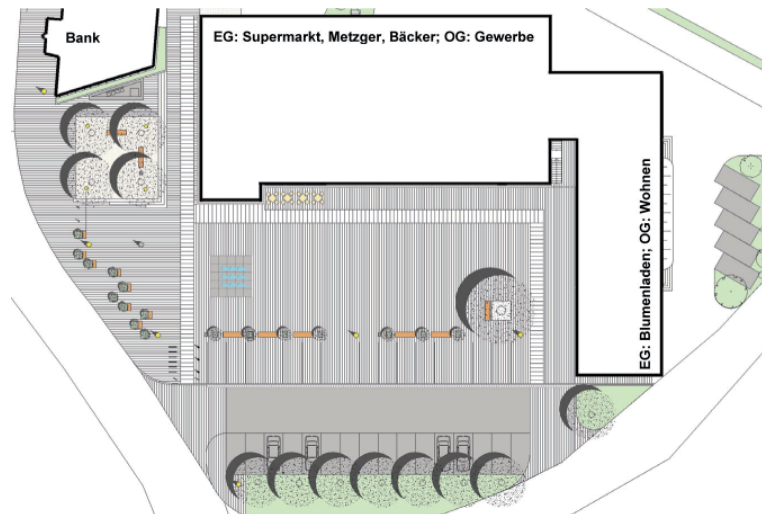
Nach der Auffassung von im Ortszentrum vorhandenen Lagerhallen, konnte die Gemeinde das Areal mit rund 4.600 qm erwerben und sorgte für den Abriss des alten Gebäudebestands.

Für die Umsetzung beabsichtigte die Gemeinde durch Bündelung privater und öffentlicher Interessen Synergieeffekte zu nutzen, um so eine nachhaltige Lösung für einen tragfähigen Einzelhandelsstandort bei gleichzeitiger städtebaulicher Aufwertung der Ortsmitte zu entwickeln.

## Projektbeispiele - „Wohnortnahe Einzelhandelsversorgung“

Thyrnau

### Neuer Einzelhandelsstandort im Ortszentrum



#### Umsetzung

Anschließend bestand die größte Herausforderung darin, einen Betreiber oder Investor für den Lebensmittelmarkt zu finden. Größere Lebensmittelketten zeigten wegen des geringen Einzugsgebietes und des hohen Kaufkraftabflusses an die umliegenden Städte wie Passau und Hauzenberg wenig Interesse.

Nach langwierigen Verhandlungen fand sich dann doch ein privater Investor und Betreiber des Lebensmittelmarktes, der die Gebäude für den Supermarkt mit Bäcker, Metzger, Blumenladen, sowie Gewerbeflächen und drei Wohnungen im Obergeschoss errichtete.

Die Gemeinde realisierte am Standort einen neuen Dorfplatz als gemeinsamen Treffpunkt mit begehbarem Brunnen, Sitzmöglichkeiten und einer überdachten Infostelle als zukünftiger neuer Ortsmitte.

## Projektbeispiele - „Wohnortnahe Einzelhandelsversorgung“

### Pfaffenhofen a.d. Roth

### Neue Mitte Pfaffenhofen Zentrale Dienstleistungs- und Einzelhandelsversorgung



Schwaben

Landkreis Neu Ulm

Gemeinde

#### Herausforderungen

- Funktionsschwächen bei Einzelhandel und Dienstleistung
- brachliegende oder unbebaute Flächen
- fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

#### Kontakt

Markt Pfaffenhofen a.d.Roth  
Kirchplatz 6  
89284 Pfaffenhofen a.d.Roth  
[www.markt-pfaffenhofen.de](http://www.markt-pfaffenhofen.de)



#### Ausgangssituation

Das Ortszentrum von Pfaffenhofen a. d. Roth ist räumlich nur schwach ausgebildet, wird durch brachliegende und unbebaute Flächen belastet und weist kaum Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum auf. Zudem fehlt das Sortiment eines Vollversorger im Ortskern für den die beiden Discounter am Ortsrand keinen Ersatz darstellen. Auch sind Schwächen bei der Versorgung von wohnungsnahen Dienstleistungen festzustellen. Kulturelle Angebote fehlen völlig.

#### Vorgehen

Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts entwickelte die Gemeinde ein strategisches Vorgehen, um die genannten Defizite zu beheben und den Ortskern als Wohnstandort für ältere Menschen und Familien attraktiver zu gestalten. Zudem wurde ein Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung (2005-2006) erarbeitet um über bauliche und gestalterische Qualität die vorhandene Identität der Bewohner zu bewahren.

Die Umsetzung der Ziele wird mit städtebaulichen Feinuntersuchungen gesteuert. Schwerpunkt ist ein ca. 1 ha großes Gelände, das sogenannte „Tavernenareal“, das teils in öffentlicher, teils in privater Hand liegt (2004-2008).



## Projektbeispiele - „Wohnortnahe Einzelhandelsversorgung“

### Pfaffenhofen a.d. Roth

### Neue Mitte Pfaffenhofen Zentrale Dienstleistungs- und Einzelhandelsversorgung

#### Zeitraum

Städtebauliches	
Entwicklungskonzept	2002-2004
Einzelhandelskonzept	2004-2005
Neugestaltung Hauptstraße, Neubau Vollsortimenter und Ärztelhäuser	2007-2008



#### Planer

Städtebauliche Planung  
Architekten und Stadtplaner  
Schirmer  
Bohnesmühlgasse 2  
97070 Würzburg



#### Förderung

Planungszuschüsse  
Bayerisches Städtebauförderprogramm

#### Umsetzung

Auf dem, im Ortszentrum lange Jahre brachliegenden, Tavernengelände konnte ein Vollsortimenter mit Getränkemarkt angesiedelt werden. Zudem wurden zwei Ärzthäuser direkt an der Hauptstraße realisiert, die nun auch das Zentrum des Ortes räumlich deutlich hervorheben. Der Einkauf, der Gang zum Arzt und zu weiteren Dienstleistungen ist nun auf kurzem Wege möglich.

Die Fahrbahn der Hauptstraße wurde auf das unbedingt notwendige Maß verengt, der Verkehr deutlich verlangsamt und Gefahrenpunkte für Fuß- und Radfahrer reduziert. Die Randbereiche für Fußgänger konnten großzügiger gestaltet und mit hochwertigem Material aufgewertet werden. Auch kleinere Veranstaltungen im öffentlichen Raum des Ortskerns sind jetzt möglich.

Insgesamt wurde der Ortskern als Wohnstandort erheblich aufgewertet und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert.



## Themenfeld Soziale Infrastruktur

Die Veränderung der Altersstruktur durch den demographischen Wandel wird sich besonders auf die Nutzung und Auslastung der Infrastruktureinrichtungen auswirken. In vielen Regionen wird es notwendig sein, modellhafte Konzepte der sozialen Infrastruktur zu entwickeln. Ziel der städtebaulichen Anpassungen ist es, bei sozialen Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel in Mehrgenerationenhäusern, Mehrfachnutzungen oder Umnutzungen anzustreben. Die bauliche Anpassung und damit der Erhalt bestehender Infrastruktureinrichtungen können wesentliche Impulse für die städtebauliche Entwicklung und Qualität eines Ortes oder eines Quartiers sein.

### Projektbeispiele:

- **Langenfeld**  
Mehrgenerationenhaus Dorflinde
- **Gemeinde Wald**  
Neue Mitte in Wald
- **Freyung**  
Mehrgenerationenhaus
- **Mellrichstadt**  
Generationenübergreifendes Kultur- und Ortszentrum

## Projektbeispiele - „Soziale Infrastruktur“

### Langenfeld

### MehrGenerationenHaus (MGH) - Dorflinde Innovatives Wohn- und Lebenszentrum für Menschen aller Generationen



Mittelfranken

Landkreis Neustadt a.d.Aisch-  
Bad Windsheim

Gemeinde



### Herausforderungen

- wenig Arbeitsplätze
- hohe Pendlerquote
- Betriebsaufgaben in der Landwirtschaft
- Leerstände große Bauvolumen
- großer Anteil von Senioren

### Kontakt

Gemeinde Langenfeld  
Hauptstraße 3  
Postfach 160  
91443 Scheinfeld  
[www.langenfeld-mfr.de](http://www.langenfeld-mfr.de)



### Ausgangssituation

Langenfeld ist eine kleine 1.000-Einwohner-Gemeinde im südlichen Steigerwald, geographisch genau zwischen Nürnberg und Würzburg gelegen. Die Gemeinde besteht aus drei Ortsteilen.

Im Ort gibt es wenig Arbeitsplätze. Daher pendeln viele Bewohner in die Ballungsräume. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe hat deutlich abgenommen. Aus den Betriebsaufgaben resultieren Leerstände großer Bauvolumen. Der Betrieb des Bahnhofs wurde bereits vor Jahren eingestellt.

Im Ortskern verfügt Langenfeld noch über wichtige Versorgungs-, Dienstleistungseinrichtungen und kleine Gewerbebetriebe sind noch ansässig. Auch die Kirche und den Kindergarten hat man in Langenfeld im Dorf gelassen. Dennoch nimmt auch hier die Bevölkerung im Ortskern ab. Es fehlen insbesondere Räumlichkeiten als Treff- und Anlaufpunkt sowie zur Betreuung für die älteren und jüngsten Bewohner.

## Projektbeispiele - „Soziale Infrastruktur“

### Langenfeld

### MehrGenerationenHaus (MGH) - Dorflinde Innovatives Wohn- und Lebenszentrum für Menschen aller Generationen

#### Zeitraum

Beauftragung: 2007  
Einweihung: 2008

#### Planer

Architekten  
Hans-J. Reeg & Werner Spieler  
Seegasse 12  
91438 Bad Windsheim



#### Umsetzungsstrategie

Ab 2003 beschäftigte sich ein ehrenamtlicher Arbeitskreis mit der Entwicklung eines Mehrgenerationenhauses. Das Planungsprojekt MGH Dorflinde liegt im Ortskern, der als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt wurde.

Für das multifunktionale MGH „Dorflinde“ wurde eine leerstehende, das Ortsbild prägende Scheune renoviert. Zwei Ergänzungsbauten waren erforderlich, damit das gesamte Raumprogramm untergebracht werden konnte. In einem weiteren Schritt soll im Umfeld des MGH in derzeit leerstehenden Gebäuden ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt realisiert werden, das ebenfalls die Gemeinschaftseinrichtung Dorflinde nutzt.

Bei der Umsetzung werden durch hohes ehrenamtliches Engagement dörfliche Verflechtungen konsequent genutzt, das Mehrgenerationenhaus Schritt um Schritt zum Mehrgenerationendorf entwickelt.

#### Förderung

Bayerisches Städtebauförderprogramm

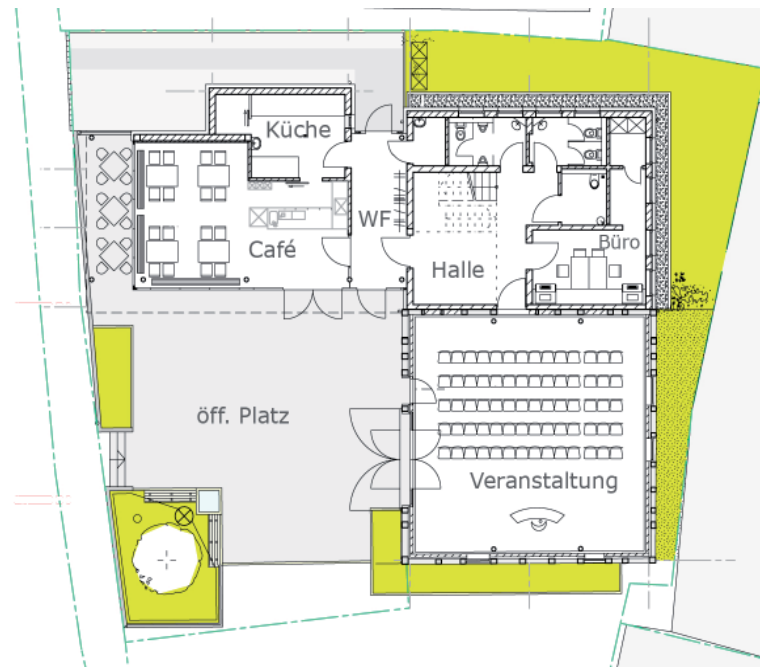




## Projektbeispiele - „Soziale Infrastruktur“

### Langenfeld

### MehrGenerationenHaus (MGH) - Dorflinde Innovatives Wohn- und Lebenszentrum für Menschen aller Generationen



#### Betrieb

Der kleinen Gemeinde war es nicht möglich, ein derartiges Projekt alleine ohne finanzielle Unterstützung zu meistern. Erst als 2006 mit Unterstützung des Bayerischen Sozialministeriums ein Pilotprojekt „Altenhilfekonzert“ gestartet wurde, kam Bewegung in das Vorhaben.

Mit der Aufnahme 2007 in das Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser des Bundesfamilienministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend konnte die inhaltliche Arbeit beginnen, da die Kosten des Betriebs für eine bestimmte Laufzeit gefördert werden. Die durch das Aktionsprogramm zwingend geforderten Räumlichkeiten (Veranstaltungsraum, Büro und Tagescafé unter einem Dach) waren allerdings nur durch die Zuschussmittel der Städtebauförderung zu realisieren.

#### Akzeptanz vor Ort

Die hohe Auslastung der Dorflinde-Angebote belegt die Akzeptanz in der Bevölkerung. Derzeit werden im MGH von der Kleinkindbetreuung bis hin zur Seniorenarbeit auch haushaltsnahe Dienstleistungen, Internetcafé, Bücherei, usw. angeboten. Das Bürgerbüro und das Tagescafé dienen als Anlaufstelle für Beratungen und als offener Treff für alle Generationen.

## Projektbeispiele - „Soziale Infrastruktur“

### Wald

### Neue Mitte in Wald Der Dorfwirtshaus als Mittelpunkt



Oberpfalz

Landkreis Cham

Gemeinde

### Herausforderungen

- -Leerstände im Ortskern
- -Demographischer Wandel
- -Lebendiges Dorf erhalten

### Kontakt

Gemeinde Wald  
Hauptstraße 14,  
93192 Wald  
[www.gemeinde-wald.de](http://www.gemeinde-wald.de)



### Ausgangssituation

Im ländlichen Raum sind die vielfältigen Auswirkungen des demographischen Wandels schon seit vielen Jahren hautnah spürbar. Durch diese Entwicklung werden einige wichtige Standortvorteile, die die Orte im ländlichen Raum im Wettbewerb mit den Ballungsräumen auszeichnen, akut gefährdet.

Auch wenn eine Dorfgemeinschaft sicherlich nie wirklich dem Klischee aus den Heimatfilmen entsprach, können überschaubare ländliche Siedlungsstrukturen auch heute noch eine hohe Lebensqualität sichern und in der Konkurrenz mit städtischen Räumen bestehen. Neben vielen anderen Aspekten sind es insbesondere die sozialen Qualitäten, die von den Bewohnern geschätzt werden und die in vielen Bereichen eine einfache, unkomplizierte – eine menschliche Organisation des Lebens ermöglichen. Diese sozialen Rahmenbedingungen werden durch den demographischen Wandel mehr und mehr zerstört: Durch teilweise kräftige Einwohnerverluste fehlen in vielen Orten insbesondere die aktiven Teile der Bevölkerung, durch die immer größere Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort wird die Bildung sozialer Netzwerke erschwert. Auch der Beitrag der Kirchengemeinden zur Stabilisierung des sozialen Umfelds schwindet zunehmend.

Die soziale Infrastruktur bildet einen wesentlichen Qualitätsbaustein für das Leben im ländlichen Raum – was früher selbstverständlich von der Dorfgemeinschaft organisiert wurde, muss heute durch Investitionen der Gemeinden gestützt oder neu geschaffen werden.

## Projektbeispiele - „Soziale Infrastruktur“

### Wald

### Neue Mitte in Wald Der Dorfwirtshaus als Mittelpunkt

### Zeitraum

Ortssanierung 1995 – 2001



### Vorgehen

Die Gemeinde Wald hat eine relativ gute Ausgangsposition um die strukturellen und demographischen Umbrüche zu bewältigen. Ein sehr reizvoller Naturraum, attraktive Arbeitsplätze im nahe gelegenen Ortsteil Rossbach und eine gute Verkehrsanbindung nach Regensburg bilden die Grundlage für eine positive Einwohnerentwicklung. Trotzdem hatte das historische Zentrum zu Beginn der Ortssanierung im Jahr 1995 seine Funktion weitgehend verloren. Die alte Bausubstanz neben Kirche und Pfarrhof, das Wirtshaus und ein Lebensmittelgeschäft haben zwar als Hülle überlebt, standen aber weitgehend leer und konnten ihren Beitrag zu einer funktionsfähigen Ortsmitte nicht leisten. Auch die öffentlichen Flächen brauchten dringend eine funktionale und gestalterische Aufwertung. Ein relativ vitales Dorf mit vielen Vereinen und rund 900 Einwohnern hatte keinen Ort mehr für geselliges Treffen und gemeinschaftsbildende Veranstaltungen.

Für die Gemeinde war es keine leichte Entscheidung, das Dorfwirtshaus mit als kommunale Infrastrukturaufgabe anzunehmen und als zentrales Sanierungsziel zu beschließen: Priorität bei der Ortssanierung hatte die Erhaltung und der Ausbau des Dorfkerns als Versorgungszentrum der Gesamtgemeinde und als soziale Mitte. Nur über die Aufwertung des öffentlichen Raumes war dieses Ziel nicht erreichbar. Die Gemeinde hat alles getan, damit das Leben im Dorf bleibt.

### Förderung

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm

## Projektbeispiele - „Soziale Infrastruktur“

### Freyung

### Mehrgenerationenhaus Freyung Begegnungsstätte für Menschen aller Schichten, Interessens- und Altersgruppen



Niederbayern

Landkreis Freyung-Grafenau

Stadt



### Herausforderungen

- wohnortnahe, soziale Infrastruktur
- alle Generationen unter einem Dach
- Stärkung der Zentrumsfunktion der Innenstadt
- Beseitigung von Leerständen durch Umnutzung

### Kontakt

Stadt Freyung  
Rathausplatz 1  
94078 Freyung  
Tel. 08551/588-0  
[www.freyung.de](http://www.freyung.de)

### Ausgangssituation

Die Stadt Freyung ist als Kreisstadt des ostbayerischen Grenzlandkreises Freyung-Grafenau mit vielfältigen Veränderungen konfrontiert. Der wirtschaftliche Strukturwandel geht einher mit einem kontinuierlichen Rückgang der Beschäftigten und der Bevölkerung.

Der Umbau eines ehemaligen Wohnhauses mit Arztpraxis aus den 1960er Jahren zum Mehrgenerationenhaus bildet als „Impulsprojekt“ den Auftakt zur Umsetzung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. In einem umfangreichen Beteiligungsprozess haben die Freyunger Bürger und die Stadt in den Jahren 2006 - 2008 umfassende Ziele erarbeitet die im Rahmen der städtebaulichen Sanierung nun nach und nach umgesetzt werden.

Die neue Einrichtung befindet sich im stadtplatznahen sogenannten „Langgarten“, einer ehemals militärisch genutzten Fläche und bildet den ersten Baustein der langfristig geplanten Revitalisierung des gesamten Areals.



## Projektbeispiele - „Soziale Infrastruktur“

### Freyung

### Mehrgenerationenhaus Freyung Begegnungstätte für Menschen aller Schichten, Interessens- und Altersgruppen

### Zeitraum

Fertigstellung 2010

### Planer

ppp – planungsgruppe mbh  
werner j. pauli & christian lankl  
grafenaue str. 27  
94078 freyung  
www.ppp-architekten.com



Eröffnung



Innenraum

### Förderung

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtumbau West

### Umsetzung

Das Mehrgenerationenhaus steht im Zentrum der Aktivitäten der Stadt Freyung zur Bewältigung der gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen. Es ist Begegnungsstätte für Menschen unterschiedlicher sozialer Schichten, Interessens- und Altersgruppen.

Das Erdgeschoss bietet Räume für Senioren, Jugendliche, Vereine, einen Mehrzweckraum (z.B. Musikgruppen oder Tschechischkurse) sowie Räumlichkeiten für die „Freyunger Tafel“. Im Obergeschoss sind Büroräume und ein Besprechungsraum z.B. für den Kreisjugendring untergebracht. Die Nutzungsmöglichkeiten der Freiflächen für Kinder und Jugendliche wurden erweitert und eine großzügige Terrasse bietet Raum für Veranstaltungen im Freien.

Als prägendes Gestaltungselement der Fassade wurden die traditionellen Lärchenschindeln verwendet, die hier als Schutzschicht für die energetische Dämmung des umgebauten Gebäudes dienen.

## Projektbeispiele - „Soziale Infrastruktur“

### Mellrichstadt

### Generationenübergreifendes Kultur- und Ortszentrum



Unterfranken

Landkreis Röhn-Grabfeld

Stadt

### Herausforderungen

- Leerstand im Ortskern
- Demographischer Wandel
- Lebendigkeit des Dorfes erhalten



### Ausgangssituation

Die „Alte Schule“ und die angrenzende Kirche, beide auf einer topographischen Terrasse über der Hauptstraße gelegen, bilden den Ortsmittelpunkt des Ortsteils Eußenhausen (Stadt Mellrichstadt). Das Ensemble ist Ortsbild prägend und kulturell sowie bauhistorisch von Bedeutung.

Die städtebauliche Situation wurde durch störende Anbauten und jahrzehntelangen Leerstand der „Alte Schule“ sowie durch das unbefriedigende Umfeld erheblich beeinträchtigt.

### Kontakt

Stadt Mellrichstadt  
Hauptstraße 4  
97638 Mellrichstadt  
info@vg-mellrichstadt.de



## Projektbeispiele - „Soziale Infrastruktur“

### Mellrichstadt

### Generationenübergreifendes Kultur- und Ortszentrum

#### Zeitraum

2008 bis 2009

#### Planer

- RAUMPLAN 3 - architektur + stadtplanung
- Schmitt+Wüst GbR, Heustreu



Kulturzentrum mit Kirchemfeld



Innenraum

#### Umsetzung

Der Stadtrat von Mellrichstadt fasste 2008 den Beschluss, die „Alten Schule“ und das Umfeld der Kirche umfassend zu sanieren. Für die „Alte Schule“ wurde ein flexibles Nutzungskonzept als generationenübergreifendes Kultur- und Ortszentrum entwickelt, das im Erdgeschoss barrierefrei gestaltet wurde. Das Gebäude steht nun Senioren, Jugendlichen und örtlichen Vereinen zur Verfügung und dient zudem als Gemeinde- und Pfarrzentrum.

Das Umfeld von Kirche und „Alter Schule“ konnte durch den Abbruch der störenden Anbauten und der Neugestaltung des öffentlichen Raums aufgewertet und sensibel der neuen Nutzung angepasst werden.

#### Förderung

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm – Einzelvorhaben



## Themenfeld Technische Infrastruktur

Die Wirtschaftlichkeit und Funktionsfähigkeit der Infrastrukturen wird wesentlich von der Siedlungsdichte, also der Anzahl der Bewohner je Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche, bestimmt. Der Aufwand für die technischen Versorgungsinfrastrukturen ist danach in dichter bebauten Wohn- und Gewerbegebieten geringer, da kürzere Leitungslängen zur Versorgung der Einwohner eines Quartiers ausreichen und damit die durchschnittlichen Pro-Kopf-Kosten sinken.

Technischen Versorgungsinfrastrukturen (z. B. Wasser, Abwasser), die besonders kapitalintensiv sind, kommt bei der Folgenabschätzung zur demographischen Entwicklung daher eine besonders hohe Bedeutung zu.

Die Kapazitäten technischer Versorgungsinfrastrukturen sind für die spezifische Siedlungsdichte von Wohn- oder Gewerbegebieten ausgerichtet. Ein Rückgang der Siedlungsdichte führt daher zu einer Unterauslastung dieser Infrastrukturen. In der Folge müssten die Kosten auf eine geringere Zahl von Bewohnern umgelegt werden. Leitungsnetze können zudem nicht proportional zum sinkenden Bedarf zurückgefahren werden. Die Netzdichte vieler technischer Infrastrukturen muss aufrechterhalten werden, um das Gesamtsystem funktionsfähig zu halten.

Zudem ist unterhalb einer spezifischen Mindestauslastung die Funktionsfähigkeit nachhaltig gestört (Ablagerungen, erhöhte Korrosion, Verkeimung). Die Leitungsnetze müssen zurückgebaut werden. Allerdings ist ein Rückbau in aller Regel nicht kostengünstig zu bewerkstelligen.

### Projektbeispiele:

- **Binsfeld**  
Bürgerprojekt Nahwärmeversorgung



## Projektbeispiele - „Technische Infrastruktur“

### Arnstein - Binsfeld

### Bürgerprojekt Nahwärmeversorgung CO<sub>2</sub>- Reduzierung mit ökonomischer und sozialer Zielsetzung



Unterfranken

Landkreis Main-Spessart

Gemeinde

#### Herausforderungen

- CO<sub>2</sub>-Reduzierung (Nahwärme)
- regenerative Energieformen
- Biomasse aus der Region
- Dienstleistungen für das Dorf
- vorhandene Gebäude und Maschinen auslasten

#### Kontakt

Gemeinde Arnstein  
Marktstr. 37,  
97450 Arnstein  
poststelle@arnstein.bayern.de



#### Ausgangssituation

Die Stadt Arnstein, eine Kleinstadt im ländlichen Raum, zwischen den Oberzentren Würzburg und Schweinfurt gelegen, stand und steht vor der Herausforderung, in allen 10 Gemeindeteilen gleiche Lebensbedingungen schaffen bzw. erhalten zu wollen. Auch der Stadtteil Binsfeld, ein Dorf mit ca. 430 Einwohnern, hat mit den bekannten Problemen zu kämpfen: Verlust von Arbeitsplätzen, vor allem in der Landwirtschaft, Abnahme und Überalterung der Bewohner, Wegzug junger Familien, Leerstand.

Angeregt durch eine aktive lokale Agenda 21 Gruppe, wollten die Dorfbewohner, unter Einsatz eines außergewöhnlich hohes Bürgerengagement, ihr Dorf zukunftsfähig machen. Mit Hilfe eines ganzheitlichen Ansatzes wurden unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten Projekte entwickelt, mit deren Umsetzung auch den Herausforderungen des demographischen Wandels begegnet werden sollte.

Dieser innovative Ansatz war ein gewichtiger Grund für die Aufnahme der Stadt Arnstein mit dem Altort Binsfeld als Gesamtmaßnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm. Binsfeld hatte als erstes Dorf in Unterfranken im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung im Jahr 2001 zudem eine energetische Bestandsuntersuchung mit energetischer Rahmenplan in Auftrag gegeben.

## Projektbeispiele - „Technische Infrastruktur“

### Arnstein - Binsfeld

### Bürgerprojekt Nahwärmeversorgung CO<sub>2</sub>- Reduzierung mit ökonomischer und sozialer Zielsetzung

#### Zeitraum

2001 Energetische Rahmenplanung  
2004 Errichtung der Heizzentrale  
2009 Kirche, Kindergarten, Mehrgenerationenhaus und 30 Privatanwesen am Nahwärmenetz



#### Planer

Architektbüro Werner Haase  
Julius-Echter-Straße 59  
97753 Karlstadt



#### Umsetzungsstrategie

Zur Umsetzung des energetischen Rahmenplanes wurde als erste Stufe eine Energiezentrale im Zusammenhang mit dem Neubau des Feuerwehrhauses errichtet. Die Energiezentrale besteht aus einer Hackschnitzelheizanlage, einem 120 m<sup>2</sup> großen Sonnenkollektor und einem Pufferspeicher und wird seit Anfang November 2004 betrieben. In der Unteren Dorfstraße konnte so der Synergieeffekt von Umsetzung des Energetischen Rahmenplanes und der Neugestaltung des öffentlichen Raumes vorbildlich genutzt werden.

Derzeit werden bereits die Kirche, der Kindergarten, das Schwesternhaus und 30 Privatanwesen aus dem Nahwärmenetz versorgt. Danach sind bereits rund 35% der Wohngebäude in Binsfeld aktiv beheizt. Sukzessive sollen in Zukunft weitere Anwesen an die Energiezentrale angeschlossen werden. Die Umsetzung des Energiekonzeptes hat die gemeinnützige „Das Dorf Service GmbH“ übernommen. In dieser wohl bisher einmaligen Organisation haben sich die Stadt Arnstein und 13 Ortsbewohner zusammengeschlossen, um ihr Ziel, den Einsatz regenerativer Energien zu fördern und somit auch zur CO<sub>2</sub> – Minderung beizutragen, in die Tat umzusetzen. Neben dem persönlichen Engagement brachten sie ein Stammkapital von 25.000 € ein.

Um die Kosten niedrig zu halten verlegen die Bürger im Zuge der Kanalsanierung in Eigenleistung und in ihrer Freizeit die Leitungen der Nahwärmeversorgung selbst - bisher insgesamt über 900 m.

## Projektbeispiele - „Technische Infrastruktur“

### Arnstein - Binsfeld

### Bürgerprojekt Nahwärmeversorgung CO<sub>2</sub>- Reduzierung mit ökonomischer und sozialer Zielsetzung



#### Ziele

Mit dem Einsatz regenerativer Energieformen haben die Bürger nicht nur eine weitgehend CO<sub>2</sub>-freie Heizwärmeversorgung des Ortes sowie eine Senkung des Energieverbrauchs auf breiter Basis zum Ziel gesetzt, sondern streben auch ökonomische und soziale Ziele an: Die Biomasse der Holzhackschnitzel stammt aus dem Stadt- und Privatwald und von den örtlichen Landwirten, wodurch die vorhandenen Gebäude und Maschinen effektiver genutzt werden. Es entstehen neue Arbeitsplätze und durch die innovative Technik lohnt es sich wieder in das eigene Dorf zu investieren.

Für dieses Engagement wurde Arnstein-Binsfeld der Innovationspreis des Stromkonzerns E.ON verliehen (siehe Bild).

#### Förderung

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm  
Bund-Länder-Programm IV - Soziale Stadt





## Themenfeld Finanzierungsmodelle der städtebaulichen Erneuerung

Sind Städte und Gemeinden mit demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen konfrontiert, werden rückläufige Einnahmen und steigende Ausgaben häufig zum beherrschenden kommunalen Thema. Mittelkürzungen und ein damit z. B. eingeschränktes Freizeit- oder Kulturangebot wirken sich in der Regel auf die Attraktivität des Standorts aus und können zu einer erhöhten Abwanderung der Bevölkerung führen.

Daher wurden, neben den bewährten Städtebauförderungsprogrammen, die vor allem zur strukturellen Stärkung und auf eine fachübergreifende nachhaltige Entwicklung ausgerichtet sind, neue Finanzierungsmodelle eingeführt. Diese sollen Öffentlich-Private-Kooperationen befördern und dienen auch zur Einbindung privater Eigentümer in die Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung.

### Projektbeispiele:

- **Bamberg Sand**  
Eigentümer Fond
- **Bischofsheim**  
Finanzierungsmodell für eine Privatsanierung



## Projektbeispiele - „Finanzierungsmodelle der städtebaulichen Erneuerung“

### Bamberg-Sand

### Finanzierungsmodelle für bauliche Anpassungsmaßnahmen und Privatsanierungen



Oberfranken

kreisfreie Stadt



#### Ausgangssituation

Das Gebiet Sand liegt im Herzen der Altstadt Bambergs und ist heute Bestandteil des UNESCO Welterbes. Es befindet sich zwischen linkem Regnitzarm und Domberg und entspricht damit dem nördlichen Teil der Bürgerlichen Bergstadt.

Das Stadtviertel verfügt aufgrund seiner Lage, seinen abwechslungsreichen Straßen- und Platzräumen und den wertvollen Baudenkmalern über ein großes Potential als urbanes, lebendiges Quartier. Angesichts der hohen baulichen Dichte mit nur wenigen privaten Freiflächen kommt dem öffentlichen Raum eine besondere Bedeutung für das Wohnumfeld zu. Eine der Hauptursachen für einen jahrelangen Abwärtstrend des Projektgebiets war das hohe Verkehrsaufkommen, das neben der Lärm- und Abgasbelastung auch einen großen Teil der Straßenräume für den fahrenden und ruhenden Verkehr in Anspruch nahm. Daneben führte eine hohe Gaststätdichte zu Nutzungskonflikten und Lärmemissionen. Viele Gebäude zeigten einen zunehmend hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Wichtiger Bestandteil der 2004 begonnenen vorbereitenden Untersuchungen war eine intensive Beteiligung der Bürger, die im Rahmen von Informationsveranstaltungen, Bürgergesprächen und Workshops ihre Ideen einbrachten.

Träger der öffentlich-privaten Kooperation ist die Interessengemeinschaft InteresSAND, die zu Beginn der ersten Werkstattphase als nichteingetragener Verein gegründet wurde.



#### Herausforderungen

- Aktive Ortszentren
- Wieder Leben im Sand
- aktiver Planungsprozess der örtlich Betroffenen

#### Kontakt

Stadt Bamberg  
Maximiliansplatz 3  
D-96047 Bamberg  
[www.stadt.bamberg.de](http://www.stadt.bamberg.de)

## Projektbeispiele - „Finanzierungsmodelle der städtebaulichen Erneuerung“

### Bamberg-Sand

### Finanzierungsmodelle für bauliche Anpassungsmaßnahmen und Privatsanierungen

#### Planungsschritte

- 2004 Vorbereitende Untersuchungen
- 2006 Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“; Gründung der Interessengemeinschaft „InteresSand“
- 2008 Fortführung der Projekte im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

#### Planer

Büro Transform, Luitpoldstraße 25,  
96052 Bamberg



#### Vorgehen

Die Interessengemeinschaft ist auch Auftraggeber des Straßenmanagements, das als externes Fachbüro die öffentlich-private Zusammenarbeit koordiniert, die Öffentlichkeitsarbeit der Interessengemeinschaft übernimmt und die Umsetzung konkreter Projekte unterstützt. Als weitere Arbeitsebenen neben dem Vereinsvorstand wurden Runde Tische für Einzelhändler und Gastronomen eingerichtet sowie themenbezogene Workshops zu grundsätzlichen Fragen der Quartiersentwicklung (z. B. zum künftigen Profil der Geschäfte im Sand), Informationsabende und Bürgersprechstunden durchgeführt.

Die Neugestaltung der Oberen Sandstraße einschließlich der Neuordnung des Verkehrs war Schlüsselprojekt und Impuls für die Quartiersaufwertung. Im Zuge der Neugestaltungsmaßnahme wurden auch das Lichtkonzept sowie ein Rahmenplan zur Barrierefreiheit umgesetzt. In Ergänzung zu baulich-investiven Stadterneuerungsprojekten wurde im Modellvorhaben ein breites Spektrum an nichtinvestiven Projekten verwirklicht. Vielfältige Veranstaltungen vermittelten Bewohnern und Besuchern die Qualitäten des Stadtviertels und die besonderen Möglichkeiten einer „Flaniermeile“. Von großer Bedeutung für die Zukunft des Stadtviertels sind die wirtschaftlichen Aktivitäten der Gewerbetreibenden und der Gastronomen ebenso wie die Investitionen privater Immobilieneigentümer.

## Projektbeispiele - „Finanzierungsmodelle der städtebaulichen Erneuerung“

### Bamberg-Sand

### Finanzierungsmodelle für bauliche Anpassungsmaßnahmen und Privatsanierungen



### Finanzierungsmöglichkeiten

Im Rahmen einer Gestaltungsoffensive erarbeiteten Studenten des Fachbereichs Innenarchitektur der Fachhochschule Coburg zusammen mit interessierten Einzelhändlern Vorschläge zur Gestaltung von Läden und Schaufenstern. Daneben entwickelten mehrere Einzelhändler ein gemeinsames Profil ihrer Geschäfte (z. B. Hochzeitszirkel). Die Investitionen in den öffentlichen Raum haben nicht nur zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität geführt, sondern auch dazu beigetragen, dass nach und nach der Investitionsstau bei privaten Gebäudesanierungen abgebaut wird. Als Unterstützung stehen den Eigentümern im Projektgebiet für ihre Bau- und Investitionsprojekte die Bau- und Förderberatung des Stadtplanungsamts sowie die Finanzierungsberatung und ein Sonderkreditprogramm der Sparkasse Bamberg zur Verfügung.

Das Potential für das Projektgebiet Sand im Weltkulturerbe Bamberg liegt nicht allein im hohen historischen und städtebaulichen Wert der Bausubstanz. Erst die Bewohner, Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümer, Fachleute und die Stadtverwaltung haben durch Kreativität, Engagement und Kompetenz eine beeindruckende Aufbruchstimmung erzeugt.

### Förderung

Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“  
Bund-Länder-Programm IV - Aktive  
Stadt- und Ortsteilzentren





## Projektbeispiele - „Finanzierungsmodelle der städtebaulichen Erneuerung“

Bischofsheim a.d. Rhön

Finanzierungsmodell für eine Privatsanierung



Unterfranken

Landkreis Röhn-Grabfeld

Stadt

### Herausforderungen

- innerörtliche Leerstände beseitigen
- Ortszentrum stärken
- Anreize für Sanierungen schaffen



### Kontakt

Stadt Bischofsheim a. d. Rhön  
Kirchplatz 4  
97653 Bischofsheim a. d. Rhön  
[www.bischofsheim.info.de](http://www.bischofsheim.info.de)

### Ausgangssituation

Seit Jahren leer stehender kleiner Bauernhof in der Altstadt von Bischofsheim im Sanierungsgebiet, im Ensemble der Altstadt von Bischofsheim  
Bausubstanz aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts  
Die Stadt erwirbt das zu sanierende Gebäude nicht, sondern tritt als Maklerin auf. Die bereits vorhandene Planung mit Kostenschätzung wird als Anlaß für die Erstellung eines Verkaufsprospektes genommen.

Beispielhafte Berechnung einer Finanzierung  
Kosten Grunderwerb, Notar und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Kosten für Umbau und Sanierung laut vorliegender Berechnung

Kosten insgesamt	155.000,00 €
Finanzierung: Eigenmittel und Eigenleistung	49 T€
Zuschuss Städtebauförderung	ca. 20 T€

Darlehen KfW Wohnraum-Modernisierungsprogramm	
Auszahlungsbetrag	86 T€
4,25 % effektiver Jahreszins, Tilgung	2,794 €
Finanzierung insgesamt	155 T€
Monatliche Belastung: Zins und Tilgung	483,00 €/mon
Einkommensteuerersparnis	- 252,00 €
Monatliche Netto-Belastung	231,00 €



Projektbeispiele - „Finanzierungsmodelle der städtebaulichen Erneuerung“

Bischofsheim a.d. Rhön

Finanzierungsmodell für eine Privatsanierung

Planer

Entwurf: Dipl.-Ing. Architekt FH Peter Dechant, Schuhmarktstraße 20, Bad Neustadt a.d. Saale



Vergleichsrechnung

Beispielhafte Vergleichsberechnung Neubau im Baugebiet

Einfamilienhauses im Neubaugebiet von Bischofsheim a. d. Rhön bei gleicher Grundstücksgröße und Bruttorauminhalt (BRI) wie Hofstrasse 23 (ohne Garage)

Grundstücksgröße Hofstraße 23: 312,00 qm  
 Bruttorauminhalt Hofstraße 23: 708,75 cbm

Kosten

Grunderwerb  
 durchschnittliche Kaufpreis Grundstück pro qm  
 einschließlich Erschließung 31,25 €  
 312,00 qm x 31,25 €/ qm 9.750,00 €  
 Notar und Gerichtskosten ca. 1,5 % 150,00 €  
 Grunderwerbssteuer 3,5 % 345,00 €

Kostenschätzung Einfamilienhaus nach BRI über statistische Kostenkennwerte nach DIN 276

Baukonstruktion / Technische Anlagen:  
 708,75 cbm x 260,00 €/ cbm 184.275,00 €  
 Außenanlagen 11.057,00 €  
 Baunebenkosten 26.904,00 €  
 Kosten insgesamt 232.481,00 €

Förderung

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm  
 Bund-Länder-Programm III - Stadumbau West





## Themenfeld Seniorenrechtliches Planen und Bauen

Auch für die zunehmende Zahl älterer Menschen, die mit altersbedingten Einschränkungen zu leben haben, müssen Einrichtungen und Dienstleistungen zugänglich und nutzbar sein. Die Gestaltung des öffentlichen Raums hat sicherzustellen, dass alle Menschen – unabhängig vom Alter und körperlichen Einschränkungen – öffentliche Gebäude, Straßen, Wege und Plätze selbständig und uneingeschränkt nutzen können. Straßen und Plätze sind Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, sowohl im Dorf wie in der Stadt. Deshalb sollte deren Benutzbarkeit für alle Menschen zur Baukultur jeder Kommune und zum Grundsatz jeder Erneuerung gehören. Die Veränderung der Altersstruktur wird sich aber auch auf die Nutzung und Auslastung der Infrastruktureinrichtungen sowie auf die Erreichbarkeit der Einrichtungen der Grundversorgung auswirken. Nachhaltige integrierte Konzepte, die diese Anforderungen berücksichtigen, kommen allen Bevölkerungsgruppen – z. B. auch Eltern mit Kleinkindern – gleichermaßen zugute.

### Projektbeispiele:

- **Mittenwald**  
Barrierefreier öffentlicher Raum
- **Tirschenreuth**  
Barrierefreier Marktplatz
- **Weiden i. d. OPF.**  
Barrierefreie Innenstadt
- **Altdorf bei Nürnberg**  
Neu gestalteter Marktplatz
- **Nürnberg**  
Bewegungspark für alle Generationen
- **Schwabmünchen**  
Barrierefreie Gestaltung Fuggerstraße
- **Ziemetshausen**  
Barrierefreies Bürger- und Vereinshaus

## Projektbeispiele - „Seniorengerechtes Planen und Bauen“

### Mittenwald

### Barrierefreier öffentlicher Raum



Oberbayern

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Markt

#### Herausforderungen

- Aufenthalts- und Wohnqualität verbessern
- Barrierefreie öffentliche Räume und gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen
- Gute Benutzbarkeit für alte Menschen, Behinderte, Familien

#### Förderung

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtbau West

#### Kontakt

Markt Mittenwald  
Dammkarstr. 3  
82481 Mittenwald  
[www.mittenwald.de](http://www.mittenwald.de)



#### Ausgangssituation

Der historische Ortskern von Mittenwald war in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten einem erheblichen Funktions- und Bedeutungswandel unterworfen.

Im Hinblick auf seine Funktionen als Wohn-, Fremdenverkehrs- und Versorgungsort mußten städtebauliche Schwächen, Mängel und verkehrliche Missstände gemindert bzw. behoben werden, um den Ortskern wieder als lebendigen Mittelpunkt der Gemeinde und seines Versorgungsbereiches aufzuwerten. Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen wurde seit Beginn der 90er Jahre eine Reihe zentraler Vorhaben im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Ortskern (Bay. Städtebauförderungsprogramm) durchgeführt, mit dem bereits spürbaren Ergebnis den Ortskern in seiner Identität und Funktionsfähigkeit zu erhalten und stärken.

#### Vorgehen

Im Ortsteil „Gries“, dem älteste Teil von Mittenwald wurde die Aufenthalts- und Wohnqualität verbessert. Anstelle von übergroßen Verkehrsflächen wurden gut nutz- und begehbare Freibereiche ohne Höhenversprünge angelegt. Die denkmalgeschützten Gebäude erhielten ein angemessenes Umfeld und sind nun für allen Bevölkerungsgruppen, auch mit Rollstuhl und Kinderwagen, gut zugänglich.



## Projektbeispiele - „Seniorenrechtliches Planen und Bauen“

### Tirschenreuth



Oberpfalz

Landkreis Tirschenreuth

Kreisstadt

#### Herausforderungen

- Räumliche Konzeption, Ensemble-schutz, Neubepflanzung
- Gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen und Geschäfte
- Aufenthaltsbereiche, Marktnutzung, öffentliche Stellplätze, Bushaltestelle
- Gute Benutzbarkeit für alte Menschen, Behinderte, Familien

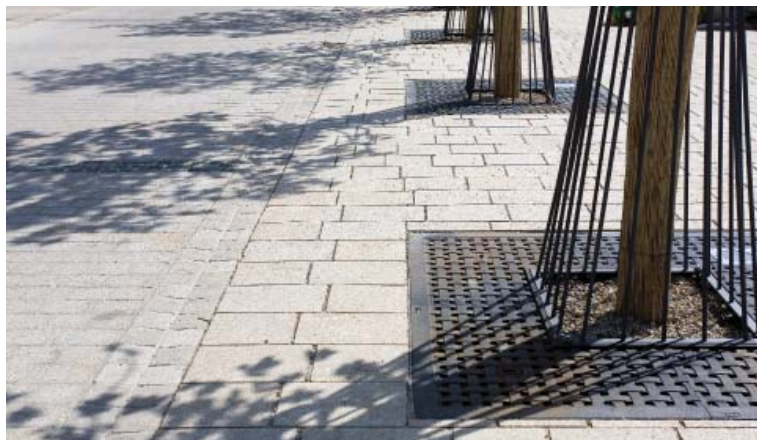
#### Förderung

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtumbau West

#### Kontakt

Stadt Tirschenreuth  
Maximilianplatz 35  
95634 Tirschenreuth

### Barrierefreier Marktplatz



#### Ausgangssituation

Eine Industriestadt mit Tradition erneuert sich von innen heraus zum regionalen Anziehungspunkt und schafft Aufenthaltsqualität für ihre Besucher und Lebensqualität für ihre Bürger - dieses Leitbild entwickelte die Stadt Tirschenreuth 2006 im Rahmen des integrierten Stadtumbaukonzeptes.

Im Mittelpunkt aller Sanierungsmaßnahmen steht die qualitative Aufwertung der Innenstadt für Besucher und Bewohner.

#### Vorgehen

Durch die Umgestaltung des Platzes wurde ein zentraler, vielfältig nutzbarer öffentlicher Bereich für alle Bevölkerungsgruppen und für vielfältige Veranstaltungen geschaffen. Mit der Neugestaltung wurde eine Reihe von funktionalen Verbesserungen realisiert und die Aufenthaltsqualität gesteigert. Zugleich wurde die gute Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des Platzes für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt.

Basierend auf den bei Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes gewonnenen Erkenntnissen zur demographischen Entwicklung wurde die Planung von Anfang an auf die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung ebenso wie auf die Bedürfnisse von Familien und Behinderten ausgerichtet. Das Konzept wurde von den Planern mit den Behinderten- und Seniorenbeauftragten der Stadt Tirschenreuth bereits in einem sehr frühen Stadium und bis ins Detail abgestimmt. Dazu wurde auch ein gemeinsamer Ortstermin mit Altenheimbewohnern und Rollstuhlfahrern durchgeführt.



## Projektbeispiele - „Seniorengerechtes Planen und Bauen“

### Weiden



Oberpfalz  
Landkreis Weiden

Kreisfreie Stadt

### Herausforderungen

- Verbesserung der Altstadtzugänge
- Umbau von Pflasterflächen, Steigungsbereichen, Treppen
- Gute Benutzbarkeit für alte Menschen, für Seh- und Gehbehinderte sowie für Nutzer von Rollstühlen und Rollatoren
- Beseitigung von Gefahrenstellen

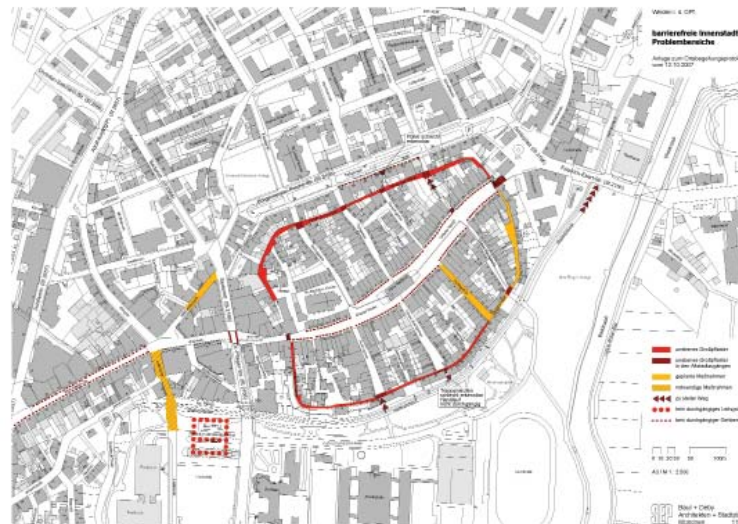
### Förderung

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm I - Grundprogramm

### Kontakt

Stadt Weiden  
Dr.- Pflieger- Str. 15  
92637 Weiden i. d. Oberpfalz

### Barrierefreie Innenstadt



Stadt Weiden i.d.O.Pf. - Tiefbauabteilung

Barrierefreie Innenstadt  
Einkaufs-Tor - vorhaben auslastend



April 2011

Stadt Weiden i.d.O.Pf. - Tiefbauabteilung

Barrierefreie Innenstadt  
Obere Tor - vorhaben auslastend



April 2011

### Ausgangssituation

In der Stadt Weiden sind Straßen und Plätze in der Innenstadt weitestgehend umgestaltet. Im Hinblick auf eine barrierefreie Zugänglichkeit ergaben sich jedoch in einigen Bereichen wegen der Pflasterung, aber auch wegen der Geländerverhältnisse Probleme für die Benutzer von Rollstühlen und Rollatoren, sowie für gehbehinderte Personen. In Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz und mit Unterstützung durch die Städtebauförderung wurde das Büro SEP mit der Erarbeitung der „Untersuchung für eine barrierefreie Innenstadt“ beauftragt.

### Vorgehen

In der Studie sollten problematische Situationen erfasst, bewertet und geprüft werden. Bei Mängeln bei den Belägen, Einschränkungen der Erreichbarkeit, Gefahrenstellen etc. sollten Vorschläge für Verbesserungen erarbeitet werden um eine optimale Barrierefreiheit zu erreichen. Dabei sollten zugleich auch die Belange sehbehinderter und blinder Menschen berücksichtigt werden. In einer gemeinsamen Ortsbegehung mit Vertretern der betroffenen Gruppen, mit Behindertenbeirat und Fachleuten wurden die einzelnen Probleme in einem Ortsbegehungsprotokoll detailliert erfasst und bewertet und in einem Problemplan dargestellt. Für die jeweiligen Bereiche wurden sodann Lösungsvorschläge zur Verbesserung der Barrierefreiheit entwickelt, funktionale und gestalterische Auswirkungen überprüft. Nach Diskussion und Abstimmung der Vorschläge mit allen wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, Kosten ermittelt, Prioritäten und Zuständigkeiten festgelegt und die Förderung abgestimmt.

## Projektbeispiele - „Seniorengerechtes Planen und Bauen“

### Altdorf b. Nürnberg

### Neugestalteter Marktplatz Barrierefreier öffentlicher Raum für Alle



Mittelfranken

Landkreis Nürnberger Land

Stadt

#### Herausforderungen

- Nebeneinander verschiedener Altersgruppen
- Gestaltung des öffentlichen Raums für bewegungseingeschränkte Menschen

#### Kontakt

Stadt Altdorf b. Nürnberg  
Röderstraße 10  
90518 Altdorf  
[www.altdorf.de](http://www.altdorf.de)



#### Ausgangssituation

Altdorf ist ein wichtiger Standort der Rummelsberger Dienste für Menschen mit Behinderung. Die Jugendhilfe hat in Altdorf eine mehr als 145-jährige Tradition, seit mehr als 75 Jahren werden Menschen mit einer körperlichen und/oder geistigen Behinderung in ihrer aktiven Teilhabe am Leben unterstützt. Daher spielte das Thema der Barrierefreiheit bei der Neugestaltung des Marktplatzes von Beginn an eine große Rolle.

In den Planungsprozess wurde die Bürgerschaft frühzeitig eingebunden. Bereits nach den ersten allgemeinen Informationsveranstaltungen wurde ein Expertengremium gegründet, das den Planungs- und Umsetzungsprozess durchgängig begleitete. Hier waren auch Vertreter der Rummelsberger Dienste und die Interessengemeinschaft „Mobil mit Handicap“ eingebunden. Deren Ratschläge und Empfehlungen wurden von der Stadt aufgenommen und in das Gestaltungskonzept des Marktplatzes integriert.

## Projektbeispiele - „Seniorengerechtes Planen und Bauen“

### Altdorf b. Nürnberg

### Neugestalteter Marktplatz Barrierefreier öffentlicher Raum für Alle

#### Zeitraum

2007-2009

#### Planer

- Freie Planungsgruppe 7, Büro für Stadtplanung und Architektur, Stuttgart



#### Umsetzung

Der gesamte Platzraum wurde niveaugleich ausgebaut. Dies ermöglicht zum einen die notwendige Barrierefreiheit, zum anderen eine flexible Nutzung des Platzes für verschiedene Veranstaltungen. Durch die Höhenangleichungen der Platzanlage konnten Eingangsstufen in die Gebäude reduziert werden oder ganz entfallen. Großzügige Vorflächen vor den Läden sorgen für ausreichend Bewegungs- und Orientierungsraum. Außenmöblierungsflächen, Wirtschaftsgegenstände und Poller, wurden auf ein notwendiges Maß begrenzt um keine zusätzlichen Barrieren zu schaffen.

Parkplätze sind mit flächenbündigen Steinbändern markiert, die sich durch ihr Material und Farbigkeit absetzen. Der Durchgangsverkehr wurde nicht vollständig ausgeschlossen. Allerdings wurde die Fahrbahnbreite stark verkleinert und die Fahrgeschwindigkeit auf 20 km/h reduzierte.



#### Förderung

Bund-Länder-Programm IV - Aktive  
Stadt- und Ortsteilzentren

Die Materialwahl orientiert sich an behindertengerechten Anforderungen. Im gesamten gepflasterten Platzbereich wurden Betonvorsatzsteine mit schmalen Fugen verwendet. Eine besondere Textur der Steinoberfläche macht den Belag besonders gehfreundlich. Muldenrinnen aus Granitformsteinen sorgen für eine gute Begehrbarkeit und Befahrbarkeit mit Rollstühlen, Rollatoren, Kinderwägen etc. Für sehbehinderte Menschen wurden Blindenleitlinien und Aufmerksamkeitsfelder integriert.



## Projektbeispiele - „Seniorengerechtes Planen und Bauen“

### Nürnberg

### Bewegungspark für alle Generationen Neue Angebote für den öffentlichen Raum



Mittelfranken

Kreisfreie Stadt

### Herausforderungen

- Gestaltung Wohnumfeld für alle Generationen
- Veränderung der Altersstruktur



Foto Lappset Ursula Wolf

### Ausgangssituation

Mit der Zunahme des Anteils älterer Menschen kommt der Gestaltung des direkten Wohnumfeld eine zunehmende Bedeutung zu insbesondere da 97 % der über 60 Jährigen im eigenem Zuhause wohnt und nur 3 % in alternativen Wohnformen.

Als ein Kinderspielplatz in einem naturnahen Park im Stadtteil Eibach zur Sanierung anstand, entschied man sich ein Pilotprojekt „Bewegungsparks für alle Generationen“ umzusetzen. Sowohl die Anlagen um Spielplatz als auch der Park wurden ebenfalls von den Bewohnern eines nahen Seniorenheims fregentiert.

### Kontakt

Stadt Nürnberg - SportService  
Hauptmarkt 17  
90403 Nürnberg  
[www.nuernberg.de](http://www.nuernberg.de)





## Projektbeispiele - „Seniorengerechtes Planen und Bauen“

Nürnberg

### Bewegungspark für alle Generationen Neue Angebote für den öffentlichen Raum

Zeitraum

Einweihung: 2007

Weitere Informationen

SportService der Stadt Nürnberg  
<http://nuernberg.de/internet/sportservice/bewegungsparks.html>



Foto Rudolf Zeevaert



Foto Rudolf Zeevaert



Foto Klaus FINDER

Umsetzung

Entstanden ist ein Spielplatz, der Kindern und Jugendlichen in ihren unterschiedlichen Alters- und Entwicklungsstufen fantasievolle Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Zudem kam aber ein ganz neues Angebot, das von Jung und Alt genutzt werden kann: Eine Gerätekombination, die in Zusammenarbeit mit Sportwissenschaftlern und Physiotherapeuten für Senioren als Hauptzielgruppe entwickelt wurde.

Körperkoordination, Motorik und Gleichgewichtssinn sollen hier trainiert und damit das Sturzrisiko gesenkt werden. Gleichzeitig bietet die Kombination Bewegungsmöglichkeiten für Kinder. Auch Rollstuhlfahrer können einen Teil des Geräteparks benutzen.

Bewegungsparks müssen attraktiv gestaltet sein (das beinhaltet auch das Vorhandensein von Komfortmerkmalen, wie z. B. Toilette und Unterstand) und wohnungsnah liegen. Nürnberg hat mittlerweile drei kleine Bewegungsparks für alle Generationen. Zwei weitere größere Anlagen sind gerade im Entstehen.

## Projektbeispiele - „Seniorengerechtes Planen und Bauen“

### Schwabmünchen

### Barrierefreie Gestaltung Fuggerstraße



Schwaben

Landkreis Augsburg

Stadt

#### Herausforderungen

- Stärkung der Stadtmitte
- Neugestaltung zentraler Einkaufsstraße
- Gesamtkonzept für barrierefreien öffentlichen Raum in Planung

#### Förderung

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm

#### Kontakt

Stadt Schwabmünchen  
Fuggerstr. 50  
86830 Schwabmünchen  
[www.schwabmuenchen.de](http://www.schwabmuenchen.de)



#### Ausgangssituation

Die Fuggerstraße ist Schwabmüchens zentraler Straßenzug mit den Schwerpunkten Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Mit der Neugestaltung des 1. BA wurde 2010 ein wesentliches Sanierungsziel zur Stärkung der Stadtmitte umgesetzt. Im Vergleich zum bisherigen Bestand, der durch gestalterische und funktionale Defizite geprägt war, bietet die umgesetzte Planung den Bürgern nun einen barrierefreien Bewegungs- und Erlebnisraum.

#### Vorgehen

Im Einzelnen zeigt sich dies durch den Einsatz von gesägtem Granit, der gehfreundlich und rutschfest ist. Ein breiter Mittelstreifen mit Granitgroßplatten sorgt dafür, dass insbesondere Benutzer von Rollstühlen, Kinderwägen und Rollwagen profitieren. Flankiert wird der Mittelstreifen von einem gerillten Betonsteinband als taktile Orientierungshilfe und unterstützt durch seine Ausgestaltung die Orientierung älterer und sehbehinderter Menschen. Schwellen wurden generell niedrig gehalten. Sämtliche Maßnahmen wurden mit dem örtlichen Behindertenbeirat abgestimmt. Das sehr positive Echo der Bürger haben bei der Stadt Überlegungen angeregt, das Thema „Barrierefreiheit“ im gesamten Kernstadtbereich zu untersuchen. Ein daraus entwickeltes Gesamtkonzept könnte stufenweise umgesetzt werden und vor allem die fußläufige Vernetzung im öffentlichen Raum deutlich verbessern.

## Projektbeispiele - „Seniorengerechtes Planen und Bauen“

### Ziemetshausen

### Barrierefreies Bürger- und Vereinshaus



Schwaben

Landkreis Günzburg

Markt

#### Herausforderungen

- Stärkung des Ortsmitte
- Ausweitung kulturelles Angebot
- öffentliches Engagement und Ehrenamt ausbauen
- fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

#### Förderung

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm I - Grundprogramm

#### Kontakt

Markt Ziemetshausen  
Bgm.-Haide-Str. 1  
86473 Ziemetshausen  
[www.ziemetshausen.de](http://www.ziemetshausen.de)



#### Ausgangssituation

Leerstände und Bevölkerungsverluste im Ortskern sind große Herausforderungen für die Marktgemeinde. Durch die Sanierung des historischen Gebäudes im Ortskern konnte die Ortsmitte wesentlich gestärkt werden. In dem stattlichen Gebäude sind der Musik- und der Schützenverein untergebracht. Das restaurierte Stuckzimmer steht festlichen Anlässen zur Verfügung, der große Festsaal im zweigeschossigen Dachraum kann neben gemeindlichen Veranstaltungen auch von Privaten für die vielfältigen kulturellen Anlässe im Ort gemietet werden.

#### Vorgehen

Mit einem neuen Erschließungsturm können alle Ebenen barrierefrei erreicht werden. An das Gebäude schließt eine große Freifläche an, die über einen aktuellen Wettbewerb zur neuen Ortsmitte umgestaltet werden soll. Dieser öffentliche Raum soll barrierefrei gestaltet und mit geeigneten Wegeverbindungen zu Rathaus, Kirche und Einzelhandel vernetzt werden. Der Wettbewerb sieht auf dem Areal außerdem ein Konzept für eine Neubebauung vor, mit der schwerpunktmäßig ein bisher noch nicht vorhandenes barrierefreies innerörtliches Wohnungsangebot für Senioren in Ergänzung mit Wohnraum für eine jüngere Zielgruppe geschaffen werden soll. Der Markt will so seinen Kernbereich und die vielfältigen sozialen und kulturellen Angebote stärken.





## Themenfeld Initiativen vor Ort

Auch für die zunehmende Zahl älterer Menschen, die mit altersbedingten Einschränkungen zu leben haben, müssen Einrichtungen und Dienstleistungen zugänglich und nutzbar sein.

### **Initiativen:**

- **Weilheim i. OB**  
Weilheim - lebenswert und liebenswert (einkaufen)
- **Bad Windsheim**  
Aktivitäten und frühzeitige Einbindung des Seniorenbeirats



## Projektbeispiele - „Initiativen vor Ort“

### Weilheim i.OB

### Weilheim - lebenswert und liebenswert (einkaufen) Kompetenz und Kundenorientierung - Seniorenfreundlichkeit



Oberbayern

Landkreis Weilheim-Schongau

Kreisstadt

#### Herausforderungen

- Sensibilisierung der örtlichen Gewerbebetriebe für die Belange und Bedürfnisse spezieller Kundenzielgruppen
- Qualifizierungsmaßnahme für die örtlichen Gewerbebetriebe
- Kundenbindungsmaßnahme speziell für die Zielgruppe 55plus



#### Kontakt

Weilheim i.OB  
Admiral-Hipper-Str. 20  
82362 Weilheim i.OB  
[www.weilheim.de](http://www.weilheim.de)

#### Ausgangssituation

Weilheim ist Zentrum, Einkaufs- und Versorgungsstadt einer ländlich geprägten Region. Eine zunehmende Bedeutung kommt hier der Altersgruppe „55plus“ zu, die bereits heute einen Anteil von rund 33 % der Gesamtbevölkerung einnimmt, mit zunehmender Tendenz.

#### Projektidee

Unter dem Motto „Weilheim – lebenswert und liebenswert“ hat der Verein für Standortförderung Weilheim in Zusammenarbeit mit dem Landesverband des Bayerischen Einzelhandels (LBE, Kreisverband Weilheim-Schongau), dem Gewerbeverband Weilheim und dem Arbeitskreis Senioren der Agenda21 im Jahr 2007 eine Imageoffensive ins Leben gerufen. Ein besonderer Schwerpunkt ist das Thema „Seniorenfreundlichkeit“.

Freundlichkeit, gute Beratung und kompetenter Service wird heutzutage erwartet. Jeder erfolgreich tätige Betrieb, muss auf die speziellen Anforderungen einzelner Zielgruppen eingehen. Der Geschäftserfolg hat immer auch mit Lebensstil, Wohlfühlen und mit dem persönlichen Erlebnis zu tun. Mit Blick auf den demographischen Wandel gewinnen hier gerade die älteren Kunden („Generation 50+“) immer mehr an Bedeutung.

## Projektbeispiele - „Initiativen vor Ort“

### Weilheim i.OB

### Weilheim - lebenswert und liebenswert (einkaufen) Kompetenz und Kundenorientierung - Seniorenfreundlichkeit

#### Zeitraum

Projektstart: 2007

#### Ansprechpartner

Verein für Standortförderung  
Weilheim i.OB e.V.  
Admiral-Hipper-Str. 20  
82362 Weilheim i.OB  
standortfoerderung@weilheim.de

#### Projektpartner

- Landesverband des Bayerischen Einzelhandels (Kreisverband Weilheim-Schongau)
- Gewerbeverband Weilheim
- Arbeitskreis Senioren der Weilheimer Agenda 21

#### Projektinitiatoren

Aktivsenioren der  
Weilheimer Agenda 21

#### Räumlicher Handlungsrahmen

Innerstädtisches Geschäftszentrum und  
sonstige Geschäftslagen (z.B. Gewerbegebiete)



#### Umsetzung

Die für die Teilnahme an der Imageaktion gewonnenen Betriebe (ausschließlich auf freiwilliger Basis) werden jeweils von zwei fachkundigen Senioren mittels einer Checkliste auf „seniorengerechtes Ambiente“ untersucht. Bei den Vor-Ort-Terminen mit den verantwortlichen Geschäftsleuten werden im Rahmen von ausführlichen Besprechungen konkrete Verbesserungsvorschläge angeregt. Zum Teil werden diese sofort aufgegriffen und umgesetzt (z.B. Sitzmöglichkeiten für Kunden, Vergrößerung der Preisauszeichnung, Änderung der Beleuchtung, Ausschilderung des Betriebs).

Nach erfolgreicher „Begutachtung“ erhalten die teilnehmenden Betriebe das Prädikatssiegel „Weilheim – lebenswert und liebenswert“ und eine Urkunde, damit der besondere Service auch für alle Kunden erkenntlich ist. 2009 werben nunmehr 77 Weilheimer Gewerbebetriebe für den besonderen Service für ältere Menschen.

## Projektbeispiele - „Initiativen vor Ort“

### Bad Windsheim



Mittelfranken

Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad  
Windsheim-

Stadt

### Herausforderungen

- Sensibilisierung der örtlichen Gewerbebetriebe für die Belange und Bedürfnisse spezieller Kundenzielgruppen
- frühzeitige Berücksichtigung der Belange älterer Bürger

### Kontakt

Stadt  
Bad Windsheim  
Marktplatz 1  
91438 Bad Windsheim  
[www.bad-windsheim.de](http://www.bad-windsheim.de)

### Seniorenbeirat

Frühzeitige Einbindung in kommunale Vorhaben



### Ausgangssituation

Bad Windsheim hat, mit ca. 50 ha, eine große historische Altstadt. Von den ca. 2.700 Bewohnern der Innenstadt sind rund 35% älter als 60 Jahre. Im Kurbereich liegt der Schwerpunkt zudem auf orthopädischen Erkrankungen. Daher nimmt die Berücksichtigung von Belangen älterer Menschen bei der Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen in der Stadt einen großen Stellenwert ein.

### Seniorenbeirat

Die Belange von Senioren sowie die Interessen verschiedener Sozial- und Wohlfahrtsverbände vertritt ein Seniorenbeirat.

Der Seniorenbeirat der Stadt Bad Windsheim wurde im Jahr 2000 eingesetzt. Er „stellt das Bindeglied von Vereinen, Verbänden und Institutionen dar, die in der Seniorenarbeit tätig sind oder ihre Aufgabe darin sehen, das Miteinander der Generationen durch eine aktive Seniorenpolitik zu stärken. Er ist zudem Sprachrohr der Senioren und soll durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit deren besonderen Belange wahrnehmen“ (Auszug aus dem Vorwort zur Geschäftsordnung des Seniorenrats).



## Projektbeispiele - „Initiativen vor Ort“

### Bad Windsheim

### Seniorenbeirat Frühzeitige Einbindung in kommunale Vorhaben

#### Ansprechpartner

Quartiersmanagement:  
Christine Wittemann  
Dr. Anette Gangler  
Thomas Spyra  
Marktplatz 1  
91438 Bad Windsheim  
www.soziale-stadt.info



## Einkaufen für Senioren



Eine Aktion  
von

Seniorenrat

\*

Werbegemeinschaft

\*

Stadt Bad Windsheim

Seniorenrat, Westpreußenstraße 8, Tel. 2170  
Werbegemeinschaft, Schlüsselmarkt 3, Tel. 2149  
Stadt Bad Windsheim, Marktplatz 1, Tel. 668932

#### Einkaufen für Senioren

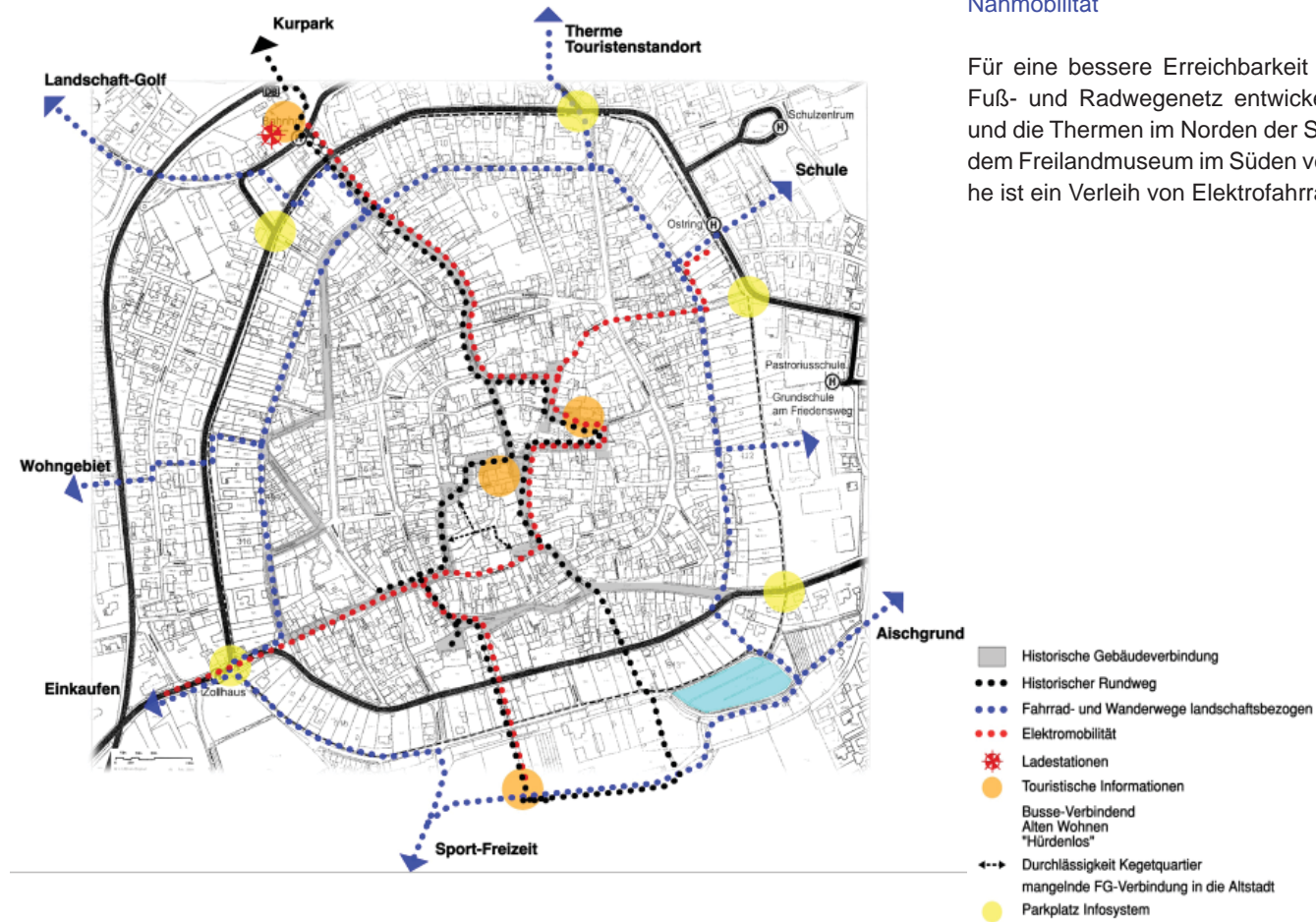
In Zusammenarbeit mit der Werbegemeinschaft und der Stadt wurde mit einem Fragebogen die Seniorenfreundlichkeit von Geschäften und Lokalen abgefragt. Als Kriterien dienten z.B. die barrierearme Zugänglichkeit, die gute Lesbarkeit von Etiketten, das spezielle Eingehen der Beschäftigten auf Bedürfnisse der älteren Kunden, die Existenz eines Lieferservices, die Erreichbarkeit der Waren in den Regalen. Die besonders seniorenfreundlichen Betriebe wurden ausgezeichnet und erhielten eine Plakette. Der Status soll im Jahr 2011 überprüft werden.

Ergänzend zu dieser Initiative werden Eigentümer von Geschäften, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie oder Wohnanlagen im Zuge der Stadtsanierung beim Bau barrierefreier Zugänge durch die Stadt finanziell unterstützt.



Bad Windsheim

Seniorenbeirat  
Frühzeitige Einbindung in kommunale Vorhaben



Nahmobilität

Für eine bessere Erreichbarkeit der Innenstadt wird ein Fuß- und Radwegenetz entwickelt, das den Kurbereich und die Thermen im Norden der Stadt über die Altstadt mit dem Freilandmuseum im Süden verbindet. In Bahnhofsnähe ist ein Verleih von Elektrofahrzeugen vorgesehen.