



## 4. Bayerisches InfrastrukturForum in München: Lebendige Ortsmitte

Zahlreiche kommunale Entscheider in Bayern verfolgen das Ziel, gemeinsam mit ihren Bürgerinnen und Bürgern in Städten und Gemeinden ein Wohn- und Lebensumfeld zu gestalten, das ihren differenzierten Bedürfnissen entspricht. Wie eine Ortsmitte lebendig gestaltet werden kann, wurde im Rahmen des 4. Bayerischen InfrastrukturForums der Bayerischen GemeindeZeitung in München eingehend erörtert. Dazu fanden sich in den Räumen des Bayerischen Bauindustrieverbands 220 Gäste sowie zwei Dutzend Partner bzw. qualitativ hervorragende Aussteller ein. Medienpartner des Forums war erneut TV Bayern live\*.

Was macht die Menschen glücklich? Wie müssen Kinder, Alte, Kranke, Familien – in welcher Konstellation auch immer – leben können, damit sie sich in jeder Lebensphase wohlfühlen? Und was können/müssen die Kommunen dazu beisteuern? Dies sind laut GZ-Verlegerin Anne-Marie von Hassel die entscheidenden Fragen in einer digitalisierten und globalisierten Welt. Achtsame Nachhaltigkeit dürfe nicht nur für die Natur gelten (Stichwort Bienenbegehren), sondern auch für die Menschen.

Im Grußwort des gastgebenden Bayerischen Bauindustrieverbands verwies Dr. Josef Wallner auf die Vorteile industrieller Bauweisen: So könne man die Kompetenzen bei Planen und Bauen besser bündeln; Vorfertigung ist häufig kostengünstiger und zudem bleibe dadurch die Belastung für die Anwohner geringer.

Die Referenten Armin Keller (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr), Leonhard Rill (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten), Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag),

Barbara Wunder (Konversionsmanagerin Landkreis Donau-Ries), Dr. Stefan Werner (Stadtmanager Wolfratshausen), Ingrid Schnaller (Vorsitzende des Werbekreises Einkaufsstadt Wolfratshausen e.V.), Julia Menzel-Härpfer (Geschäftsführerin City Points), Dr. Lore Mühlbauer (Regierung von Oberbayern), Wolfgang Schmidt (Bayern-Labo), Michael Leidl (Arc Architekten Partnerschaft mbB), Walter Bauer (1. Bürgermeister, Markt Eging a. See), Stefan Müller-Schleipen (immovativ GmbH), Herbert Köpplinger (MRK Management Consultants GmbH), Dr. Christoph Maier (maierwoelfert rechtsanwälte partnerschaft mbB), und Martina Dietrich (Planungsbüro Stadt und Raum, Amberg) boten hervorragende Beispiele dafür, wie erfolgreiche Kommunalpolitik auf den Fundamenten alter und veralteter Bausubstanz die Basis für zukunftsfähige Orts(kern)planung schaffen kann. ■

### DOKUMENTATION IM INTERNET

Dieser Sonderdruck und die Vorträge – soweit sie freigegeben wurden – sowie die Links zu den Ausstellern stehen im GZ-Netzwerk [www.anmelden.gemeindezeitung.bayern](http://www.anmelden.gemeindezeitung.bayern) zum Download bereit.



*Bis auf den letzten Platz gefüllt war der große Sitzungssaal in der Hauptgeschäftsstelle des Bayerischen Bauindustrieverbands.*



Matthias Simon

Ganzheitlich und langfristig:

## Strategien zur Ortskernentwicklung

„Ortskernrevitalisierung und Leerstandsmanagement – Strategien und Instrumente“ lautete das Vortragsthema von Matthias Simon, Referatsleiter Baurecht und Wasserrecht beim Bayerischen Gemeindetag. Simon verwies zunächst auf das BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei seien zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung ist zu begründen; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Simon verdeutlichte, dass Innenentwicklung und Nachverdichtung ganzheitlich, strategisch und langfristig angelegt sein müssten. Wichtig seien ein kommunales Flächenmanagement und die Erstellung eines Baulückenkatasters. Hierbei kann die Gemeinde sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre

Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen, so Simon. Das Baugebot kann angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken. Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde vom Baugebot abzusehen.

Als Strategien für Ortskernrevitalisierung und Leerstandsmanagement nannte Simon ein projekt- und/oder programmorientiertes Vorgehen (Dorferneuerung), ein einzelfallorientiertes Vorgehen mit Grundsatzbeschluss (Instrumentenkasten), eine städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme (Satzungsrecht), ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als Voraussetzung der Städtebauförderung (Interdisziplinäre Studie/ganzheitliches Vorgehen) sowie Leuchtturmprojekte wie Kooperationen, Genossenschaften oder Baudenkmäler.

Bei dieser „Generationenaufgabe“ bedarf es eines Gesamtkonzepts und des Einsatzes des gebotenen Mittels zur richtigen Zeit. Am Anfang steht immer der Aufbau von Wissen.

„Viele Dörfer haben sich inzwischen zu Donut-Dörfern entwickelt: im Kern leerstehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude und aufgegebene Nahversorgungseinrichtungen und an den Ortsrändern immer weitere Wohn- und Gewerbegebiete“, hob Leitender Ministerialrat Leonhard Rill, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, hervor.

### *Vertrauen in die Kompetenz der Ämter für ländliche Entwicklung und das Bayerische Städtebauförderungsprogramm*

Wie schaffen es ländliche Gemeinden, die Ortskerne wieder zu beleben und attraktiv zu gestalten und gleichzeitig Flächen zu sparen, so dass wie beim Krapfen das Beste in der Mitte ist? Sie haben Rill zufolge erkannt, dass sie auf den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung setzen müssen. Und dass sie dabei auf kompetente und breit angelegte Unterstützung durch die Ämter für Ländliche Entwicklung vertrauen können. Denn in der Dorferneuerung wird schon seit vielen Jahren Innenentwicklung als umfassende gemeindliche Strategie der baulichen, funktionalen und sozialen Entwicklung verstanden.

Um attraktive und lebendige Ortskerne zu schaffen und zu erhalten, setzt die Dorferneuerung darauf, das Bewusstsein für die Notwendigkeit der Innenentwicklung bei Gemeindeverantwortlichen und Bürgern zu schärfen. Dazu ist es notwendig, die Vorteile von Wohnen und Arbeiten im Dorfkern aufzuzeigen, z. B. die hohe Lebensqualität einer lebendigen Ortsmitte, die kurzen Wege und schnelle Erreichbarkeit, den Erhalt von (Immobilien-)Werten oder auch das Sparen von Kosten. Hier kann die Dorferneuerung mit ihrer hohen Kompetenz in der Bürgermitwirkung wichtige Beiträge zur Sensibilisierung und Motivation der Bürger leisten, auch in Verbindung mit dem Angebot der drei bayerischen Schulen für Dorf- und Landentwicklung.

Zur Ermittlung der innerörtlichen Potenziale bietet die Ländliche Entwicklung mit dem „Vitalitäts-Check“ eine Arbeitshilfe an, die auf die Flächenmanagement-Datenbank des Landesamtes für Umwelt aufbaut. Darüber hinaus können Gemeinden und private Bauherren im Rahmen der Dorferneuerung für die konzeptionelle Arbeit und für die bauliche Umsetzung Fördermöglichkeiten nutzen. Beispielsweise können die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden oder die Schaffung von dorfgerechten Einrichtungen zur Förderung der Nahversorgung, der Dorfgemeinschaft oder der Dorfkultur sowie viele weitere Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Dörfer gefördert werden. Mit der Förderinitiative „Innen statt außen“ stehen zur Leerstands-beseitigung in ganz Bayern besonders attraktive Förderkonditionen zur Verfügung.



v.l. Leonhard Rill, Armin Keller

Laut Ministerialrat Armin Keller vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, der über die „Städtebauförderung für lebendige Stadt- und Ortsmitten in Bayern“ informierte, lassen sich mit dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm insbesondere landesspezifische Interessen verfolgen. Die Mittel werden für investitions-vorbereitende und – begleitende Maßnahmen (z.B. Planungen, ISEK oder Quartiersmanagement), Ordnungsmaßnahmen (z.B. Erschließungsanlagen, öffentliche →

## Jetzt neues Förderdarlehen und Zuschüsse sichern!

### Exklusive Wohnraumförderung für bayerische Gemeinden

Mit dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) unterstützt der Freistaat Bayern zusammen mit der BayernLabo bayerische Gemeinden dabei, selbst preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Weitere Informationen unter ► [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) oder über die Hotline für Kommunen +49 89 2171-22004.

Das Förderinstitut der BayernLB

 BayernLabo

Stellplätze, Öffentlicher Raum, Wohnumfeld, Grünflächen, Freilegung und Abbruch, Entsiegelung) und Baumaßnahmen wie z.B. Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung, Wohnungen und Gewerbe (unrentierliche Kosten), Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Kultur und Kommunale Förderprogramme (z.B. Fassadeninstandsetzung, Hofbegrünung) zur Verfügung gestellt.

Die Zuschüsse betragen höchstens 60 Prozent der förderfähigen Kosten, wobei der kommunale Eigenanteil bei mindestens 40 Prozent liegt. Ein Sonderfall ist hier u.a. die Förderoffensive Nordostbayern in den Landkreisen Hof, Kulmbach, Kronach, Tirschenreuth, Wunsiedel und der Stadt Hof, wo der kommunale Eigenanteil auf 10 bis 20 Prozent reduziert ist.

Zuwendungsempfängerin ist grundsätzlich die Kommune, die die an sie gewährte Zuwendung mit dem kommunalen Eigenanteil (Pflicht) an private Bauherren weiterreichen kann. Die Städtebauförderung fördert subsidiär, das heißt nachrangig. Städtebauförderung ist freiwillige Leistung (auch der Kommune). Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. Weitere aktuelle Initiativen sind nach Kellers Angaben die Förderinitiativen Innen statt Außen- und Flächenentsiegelung sowie Leerstand nutzen, Lebensraum schaffen, Revitalisierung von Industrie- und Brachflächen und Militärkonversion.

Mit der Initiative „Innen statt Außen“ werden die Gemeinden beim Flächensparen unterstützt. Der Freistaat übernimmt 80 Prozent der förderfähigen Kosten für die Projekte und unterstützt dabei die Kommunen, ihren Ortskern oder ihre Stadtmitte zu beleben. Besonders finanz- und strukturschwache Gemeinden erhalten sogar eine Förderung von bis zu 90 Prozent.

Lediglich einen Eigenanteil von 20 bzw. zehn Prozentpunkten müssen die Gemeinden bei Höchstförderung damit selbst stemmen, den Rest übernimmt der Freistaat Bayern.

Gefördert werden gemeindliche Maßnahmen, kommunale Förderprogramme für Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Abbruch (keine Baudenkmäler) innerörtlicher, leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude. Neben der Modernisierung und Instandsetzung von privaten Baudenkmälern und Ortsbild prägenden Gebäuden liegt der Fokus zudem auf der Belebung ehemals militärisch oder durch die Bahn genutzter Brachflächen sowie von Industrie- und Gewerbebrachen.

### Förderinitiative zur Flächenentsiegelung

Bei der Förderinitiative zur „Flächenentsiegelung“ handelt es sich wiederum um eine bedarfsorientierte Entsiegelungsprämie. Die Gemeinden können ihre Brachflächen aufwerten und das Wohnumfeld mit neuen Grün- und Freiflächen attraktiver gestalten. Voraussetzung ist ein städtebauliches Konzept.

Mit Unterstützung der Städtebauförderung sind viele hervorragende Projekte entstanden. Dazu zählen die Neugestaltung des Marktplatzes in Tirschenreuth, die Wiederbelebung der Ortsmitte in Blaibach und Freyung, die Revitalisierung der Altstadt in Röttingen, die Neuordnung der Stadtmitte in Penzberg, die Dorflinde Langenfeld (Tagescafé als „öffentliches Wohnzimmer“ (Internetcafé, Weißwurstfrühstück), Iphofen mit öffentlichen Einrichtungen in der alten Schule und das Schönsee Centrum Bavaria Bohemia (Umbau des ehemaligen Kommunbrauhauses zum deutsch-tschechischen Kulturzentrum). ■



*v.l.: Hermann Hammerl, Erster Bürgermeister der Gemeinde Kranzberg; Dr. Lore Mühlbauer, Regierung von Oberbayern; Wolfgang Schmidt, BayernLabo und im Hintergrund Franziska Röderstein, BayernLB.*



# Kein Strom?

Vertrauen Sie unseren sicheren  
Unterflurverteilern aus Kunststoff.

Entscheiden Sie sich für Unterflurverteiler von Langmatz. Wir haben moderne Verteilssysteme für Strom, Wasser und Telekommunikation zur kreativen Marktplatzgestaltung entwickelt. Durch eine überflutungssichere Tauchhaube geschützt, jederzeit zugänglich und trotzdem sicher vor unbefugtem Zugriff.





Großen Zuspruch fanden auch die Vorträge im Seminarraum des Bayerischen Bauindustrieverbands.

Bezahlbarer Wohnraum, Fördermaßnahmen, Entwicklungspotenziale und Quartierslösungen:

## Hilfestellungen aus der Praxis

„Bezahlbares Wohnen für die Mitte der Gesellschaft ist möglich“, hob RA Dr. Christoph Maier, Leiter Team Immobilie bei maierwoelfert rechtsanwälte partnerschaft mbB in München hervor. Er erläuterte, wie sich der Mietpreis zusammensetzt, da sich nur hieraus auch die Potenziale für bezahlbares (= gegenüber der Marktmiete günstigeres) Wohnen ableiten lassen. Demnach betragen – betrachtet auf einen Erstnutzungszeitraum von 30 Jahren – die Anteile für das Grundstück sowie Planen und Bauen jeweils rund 30 %. Weitere 10 % gehen als Projektgewinn an den Projektentwickler/ Bauträger. 8 % müssen für die Instandhaltung und die nicht direkt auf den Mieter umlegbare Verwaltung bezahlt werden, während der restliche Anteil von ca. 22 % als Gewinn beim Vermieter bleibt. Der kommunale Wohnungsbau kann bei Grundstück, Bauträger- und Vermietergewinn ansetzen und so erheblich günstigere Mieten bieten.

Dass Investitionen in die Wohnbauförderung langfristig sowohl sozial als auch ökonomisch ertragreich sind, zeige das Beispiel Wien. Der Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt ist traditionell ebenso wie derjenige in München überwiegend ein Miet-

wohnungsmarkt. 25 % der Wiener Stadtbevölkerung wohnt im „Gemeindebau“ von Wiener Wohnen, der größten kommunalen Hausverwaltung Europas. Weitere 35 % der Wiener leben in von der Stadt geförderten Wohnungen sozialer Bauträger. Durch

den kommunalen und den geförderten Wohnbau erfährt auch der private Wohnungsmarkt eine erhebliche Preisdämpfung: 8 Euro beträgt die aktuelle Nettodurchschnittsmiete in Wien, während in München 17 Euro zu befragen sind.

maierwoelfert hat gerade für kleinere Kommunen ein einfaches und transparentes SOBON-Modell zur Grundstücksbeschaffung für den kommunalen Wohnungsbau maßgeschneidert:

- *Notarieller Vertrag mit kaufvertraglichen und städtebaulichen Inhalten*
- *Gemeinde erwirbt hälftigen Miteigentumsanteil unbeplant und stellt Baurecht in Aussicht*
- *20 % aus Gesamtfläche werden in Umlegung einvernehmlich als Erschließungsflächen herausgemessen*
- *Gemeinde übernimmt alle Folgeaufwendungen und Folgekosten*
- *Veräußerer erhält in Umlegung 40 % erschließungsfreies Bauland*
- *Gemeinde erhält in Umlegung die restliche Fläche (40 %) für kommunalen Wohnungsbau.*

Abgesichert wird die Umsetzung durch eine Angemessenheitsbeurteilung auf der Basis konkreter Kostenwerte und einer sachverständigen Ermittlung der Bruttowertsteigerung. Mindestens 1/3 dieser Wertsteigerung sollen dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümer verbleiben. RA Dr. Christoph Maier: „Mit diesem kooperativen Vorgehen entsteht eine Win-Win Situation für Eigentümer, Kommunen und Mieter.“ →

Ein Sonderthema ist das bezahlbare Wohnen. Hier kann erst ein entsprechender städtebaulicher Vertrag die Anspruchsgrundlage bilden. Es muss daher zunächst entweder ein begleitender städtebaulicher Zielbindungsvertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geschlossen werden oder – einfacher – die entsprechende Verpflichtung in demselben Vertrag begründet werden, einen gewissen Prozentsatz an bezahlbarem Wohnraum zu errichten. Im zweiten Schritt wird dann vereinbart, dass diese Verpflichtung durch die Gemeinde für den Eigentümer übernommen wird. Der mit einer Abwicklung durch die Gemeinde verbundene Vorteil kann dann abgelöst werden.

### *KommWFP*

Der Freistaat Bayern hat mit dem „Wohnungspakt Bayern“ ein umfangreiches Maßnahmenpaket für die Schaffung von preisgünstigerem Wohnraum aufgelegt. Mit dem kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP), der zweiten Säule des Wohnungspakts Bayern, unterstützt der Freistaat Bayern Gemeinden



RA Dr. Christoph Maier

dabei, selbst angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu planen und zu bauen, wie Wolfgang Schmidt von der BayernLabo erläuterte. Antragsberechtigt sind ausschließlich Gemeinden bzw. Zusammenschlüsse und Zweckverbände. Die Gemeinden müssen Eigentümer der geförderten Wohngebäude bleiben, können aber zur Umsetzung der Maßnahmen Dritte wie beispielsweise kommunale oder kirchliche Wohnungsunternehmen beauftragen.

Gefördert werden die Errichtung, der Umbau und die Modernisierung von Mietwohnungen. Förderfähig sind auch der Grunderwerb (Grundstücke,

leerstehende Gebäude) und das Freimachen von Grundstücken (Abbruchmaßnahmen, Entsiegelung), soweit sie im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen stehen. Daneben ist auch der Ersterwerb von neu errichteten Wohngebäuden förderfähig, d.h. die Baugenehmigung für das Gebäude muss nach dem 9.10.2015 erteilt worden sein.

Die Förderung setzt sich zusammen aus einem Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten sowie einem zinsverbilligten Darlehen der BayernLabo in Höhe von bis zu 60 % der förderfähigen Kosten. Der Eigenanteil der Gemeinden beträgt mindestens 10 %. Dieser kann auch durch ein bereits im Eigentum der Gemeinde befindliches Grundstück erbracht werden. Gefördert werden auch vorbereitende Maßnahmen wie Planungen und Gutachten (zum Beispiel Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe) mit einem Zuschuss in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten. Die Darlehenslaufzeit ist wählbar zwischen 10, 20 und 30 Jahren. →

## Grundstücksbeschaffung für kommunalen Wohnungsbau

*„Das SOBON-Modell von maierwoelfert ist besonders gut geeignet für kleinere Kommunen, einfach und transparent.“*

RA Dr. Christoph Maier



Jetzt  
beraten  
lassen!

Telefon 089 411 115 678  
info@maierwoelfert.de  
www.maierwoelfert.de

**maierwoelfert**  
bau immobilie energie

Die Zielgruppe des kommunalen Förderprogramms, das mindestens bis 2025 fortgeführt werden soll, umfasst Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können. Die Wohnungen sollen in angemessenem Umfang auch anerkannten Flüchtlingen entsprechend dem Bedarf vor Ort zur Verfügung gestellt werden.

Die Förderung von Mietwohnraum in der staatlichen Einkommensorientierten Förderung (EOF) besteht laut Dr. Lore Mühlbauer (Regierung von Oberbayern) aus zwei Darlehen und einem Zuschuss für den Bauherrn sowie einem laufenden, einkommensabhängigen Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die begünstigten Haushalte. Die Antragsteller haben die Wahlmöglichkeit zwischen einer 25-jährigen und einer 40-jährigen Belegungsbindung.

Das objektabhängige Darlehen wird in Form eines Festbetrags je qm geförderte Wohnfläche in Höhe von bis zu 50 % der maßgeblichen Kostenobergrenze gewährt.

Der Bauherr erhält als Grundförderung das objektabhängige Darlehen (0,5 % Zins und 1 bis 4 % Tilgung, pauschal je qm Wohnfläche, aktuell 1.000 Euro/qm) und das belegungsabhängige Darlehen (1,75 % Zins, 1 % Tilgung, Bindungsdauer wahlweise zwischen 25 und 40 Jahren, Zinssatz über gesamte Laufzeit fest). Die Höhe des belegungsabhängigen Darlehens ist abhängig von der jeweils anfänglichen Einkommensstufe des Mieterhaushaltes.

Zusätzlich zu den genannten Baudarlehen wird ein allgemeiner Zuschuss in Höhe von maximal 300 Euro/qm gewährt, berechnet aus den erforderlichen Mietzuschüssen für die Bewohner (Zinserträge decken zum Teil Mietzuschüsse, Rest aus „BayernPool“). Die Mietverträge orientieren sich an den ortsüblichen Mieten vergleichbarer Objekte, Mieterhöhungen sind nach BGB möglich, jedoch nicht in den ersten fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit.

Um die Miete auf ein zumutbares Niveau abzusenken, können die Mieterhaushalte in der EOF einen einkommensabhängigen Zuschuss erhalten, der die Differenz zwischen zumutbarer Miete und ortsüblicher Miete ausgleicht.

Die geförderten Wohnungen sind entsprechend dem Zweck der Zuwendung an einkommensschwache Haushalte zu ver-

mieten. Orientieren soll man sich hier an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung. Diese wurden zum 1.05.2018 angehoben. Wichtig ist, dass es sich hier um das bereinigte Jahreseinkommen handelt. Pauschalen für Einkommenssteuer, Altersvorsorge und Rentenversicherung sowie Kranken und Pflegeversicherung wurden bereits in Abzug gebracht.



Dr. Lore Mühlbauer

Die Kommunen sollen zukünftig die innerörtliche Nachverdichtung vorantreiben, indem sie Brachflächen und Baulücken aktivieren. Für eine belastbare Bewertung von verfügbaren und relevanten Bauland- und Innenentwicklungspotenzialen sollen vorhandene und mobilisierbare Baulücken, Brachen und Nachverdichtungsflächen erfasst, analysiert und dokumentiert werden. Die Firma immovativ GmbH bietet laut Stefan Müller-Schleipen mit ihrer Software sowie einer dazugehörigen Applikation, die per iPad betrieben wird, den Kommunen die Möglichkeit, genau diesen Prozess zu digitalisieren. Über die Applikation können die innerstädtischen Flächenressourcen digital erfasst und verwaltet werden. Bereits zuvor von der Kommune oder dem Kreis erhobene Daten können ebenfalls per Schnittstelle in die Datenbank eingepflegt werden. So können die Daten stets auf dem neuesten Stand gehalten und die Mitarbeiter der Kommune entlastet werden.

Die Software bietet zudem den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, Bauland mit großer Reichweite online zu präsentieren und Wohn- und Gewerbegebiete als Karte mit interaktivem Grundstücksplan darzustellen. Die Anfragenverwaltung kann die Kommune in einem geschützten Verwaltungsbereich in der Software selbständig vornehmen. Damit diese Flächen auch in Google von möglichen Investoren gefunden werden, kann die Kommune ein eigenes kommunales Immobilienportal (KIP | Die kommunale Immobilienplattform) betreiben. Die Fir-

ma immovativ GmbH hat bereits jeder Kommune in Deutschland ein solches Immobilienportal eingerichtet. Wenn die Kommune es in ihre Homepage integriert und die eigenen kommunalen Flächen dort einstellt, werden diese in Google leichter gefunden.

Die hessische Wirtschaftsförderungsgesellschaft, Hessen Trade & Invest hat schon vor etlichen Jahren erkannt, wie wichtig es ist, die in Hessen zur Verfügung stehenden Flächen so im Internet zu präsentieren, dass potenzielle Investoren die Flächen bei der Suche über Google leicht finden können. Bereits seit 2013 steht den Städten und Gemeinden in Hessen mit KIP | Die kommunale Immobilienplattform ein Werkzeug zur Verfügung, um den eigenen lokalen Immobilienmarkt reichweitenstark und suchmaschinenrelevant auf der eigenen kommunalen Homepage zu präsentieren.



Stefan Müller-Schleipen

Das Standortinformationssystem des Landes Hessen ([www.standorte-in-hessen.de](http://www.standorte-in-hessen.de)), auf dem anfänglich nur Gewerbeflächen und -immobilien zu finden waren, wurde im Funktionsumfang inzwischen deutlich erweitert. Derzeit greift die Plattform auf knapp 15.000 Immobilienangebote aus dem KIP-Hessen zurück und ist damit ein wichtiges Vermarktungsinstrument für die hessischen Kommunen und die regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften. Diese Verzahnung der unterschiedlichen Ebenen – von der Kommune über die Landkreise bis hin zum Land – ist einer der wichtigsten Punkte bei der Umsetzung der Plattform. Unternehmen, die auf der Suche nach einem neuen Standort sind, aber auch potenzielle Neubürger werden über KIP digital und reichweitenstark im Internet informiert und bieten der Kommune ein modernes Standortmarketingtool.

Mit zunehmender Urbanisierung wachsen Lebens- und Arbeitsräume immer mehr zusammen. Zukunftsorientierte →

Quartiere zeichnen sich heute dadurch aus, dass sie einen ressourcenschonenden, energieeffizienten Bau und Betrieb mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität verbinden.

### Vernetzung von Infrastruktur und IKT

Quartiere sind nach den Ausführungen von Herbert Köpplinger, MRK Management Consultants GmbH, in sich geschlossene Stadtteile, neue Siedlungen, aber auch Business- Gewerbe- und Technologieparks bis hin zu Produktionsanlagen oder Flughäfen. Ein Beispiel für einen Gewerbepark stellt der Südwestpark in Nürnberg dar, in welchem auch die MRK eine Niederlassung besitzt. Hier sind insgesamt 230 Unternehmen mit 8.000 Angestellten auf einer Fläche von 190.000 qm angesiedelt.

Für die Gestaltung solcher Quartiere ist die enge Vernetzung von Infrastruktur, Kommunikation & IKT, Energie und Mobilität Voraussetzung. Die Infrastruktur umfasst die Strom- und Wärmeversorgung über einen barrierefreien Ausbau der Inf-

rastruktur bis hin zur Installation von Ladestationen. Ziel ist es den Anteil der dezentralen und regenerativen Energieerzeugung in einem Quartieren zu steigern und es im Idealfall energieautark zu gestalten. Die Mobilität kann unter anderem durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel, einem Flottenmanagement oder aber auch durch Carsharing optimiert werden. Das Element Kommunikation & IKT vernetzt auf allen Ebenen, beispielsweise durch eine Quartiers-App.

Durch Shared Services besteht für die angesiedelten Unternehmen die Möglichkeit, diverse Dienstleistungen, Maschinen oder Angebote in Quartieren gemeinsam zu nutzen. So können beispielsweise die Kosten effizient verteilt, die Qualität verbessert und ein hoher Grad an Innovation erreicht werden. Kleinere Unternehmen können dank Shared Service Ansätzen kostenintensive Anschaffungen wie 3D-Drucker stemmen und die Verfügbarkeit von Produkten oder Dienstleistungen durch die dadurch entstehende räumliche Nähe optimieren. Die MRK leistet mit dem Quartierskonzept einen prakti-



schen Beitrag zur Energie- und Mobilitätswende: Das Unternehmen lädt sowohl innovative und lokale Partner, Kommunen, Kommunale Betriebe aber auch Betreiber von Gewerbe- und Businessparks ein, dieses Konzept in die Praxis umzusetzen. Für einen erfolgreichen Projektstart schlägt die MRK vor, dass die notwendigen lokal spezifische Thematiken innerhalb von Arbeitsworkshops zusammengetragen und ausgewertet werden. Durch methodisches Vorgehen und eine pragmatische Umsetzung können somit vorhandene Potenziale schneller erkannt und umgesetzt werden. ■

## Kopf hoch!

Komm zu erdgas schwaben!

## Auf Dauer spart nur Schwaben-Power!

[erdgas-schwaben.de](http://erdgas-schwaben.de)



**erdgas  
schwaben**  
sicher, günstig, nah



v.l. Julia Menzel-Härpfner, Dr. Stefan Werner, Ingrid Schnaller

Zukunftsfähige Orts(kern)planung:

## Beispiele aus Kommunen

Wie sich aktive Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries darstellt, erläuterte Konversionsmanagerin Barbara Wunder. Ihren Worten zufolge läuft das Modellprojekt Flächenmanagement und Innenentwicklung bereits seit April 2015. Da es eine solche Initiative bisher nur wenige Male in Bayern gibt, habe der Landkreis Donau-Ries eine Vorreiterrolle inne. Mit einem innovativen Konzept werden nun in den nächsten Jahren die Kommunen und die Bürgerinnen und Bürger bei der Innenentwicklung unterstützt.

Unter dem Motto „Ortskern aktiv!“ werden bis 2021 zahlreiche neue Maßnahmen durchgeführt. So wird es ab sofort Gutscheine für eine kostenlose Erstbauberatung geben. Eigentümer oder Personen, denen ein Erwerbsinteresse nachgewiesen werden kann, können für Leerstände und Baulücken in den historisch gewachsenen Ortskernen eine Erstbauberatung durch vier Architekturbüros landkreisweit erhalten.



Barbara Wunder

Verfügung. Für eine nachhaltige positive Entwicklung der Ortskerne ist es notwendig, die Kommunen weiterhin zu unterstützen und Serviceangebote bereitzustellen. So wird für die 44 Kommunen des Landkreises in den nächsten Jahren eine detaillierte Wohnraumstudie erstellt, für die neu geschaffene Immobilienbörse und die Flächenmanagementdatenbank des Landesamtes für Umwelt werden Schulungen angeboten

und Beratungen zu modernen Steuerungsmöglichkeiten der Innenentwicklung durchgeführt. Dieser Service ist für die Kommunen kostenlos.

Als Servicestelle für Kommunen und die Bürgerschaft steht das Konversionsmanagement rund um das Thema Flächenmanagement und Innenentwicklung zur Verfügung.

### Beispiel Wolfratshausen

Gemeinsam mit Ingrid Schnaller, Vorsitzende Werbekreis Einkaufsstadt Wolfratshausen und Julia Menzel-Härpfner von City Points stellte Stadtmanager Dr. Stefan Werner das gemeinschaftliche Standortmarketing der historischen Flößerstadt vor. Werner zufolge ist das Stadtmanagement eingebettet in die Stabsstelle „Stadtmanagement, Kultur, Wirtschaft & Touristik“ und übernimmt die Funktion eines Bindeglieds zur Koordination eines gemeinschaftlichen Stadtmarketings. →

Um die Belebung und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne zukunftsfähig und erfolgreich gestalten zu können, sind in den nächsten Jahren umfangreiche Informationsangebote für alle Bürgerinnen und Bürger geplant. So gibt es heuer eine kostenlose Vortragsreihe zu den Themen „Barrierefreies Wohnen“, „Energetisches Sanieren“ und „Erwerb und Sanierung im Bestand“. Zudem wird ein Empfang für Innenentwickler durchgeführt. Hierbei werden gute Beispiele im Bestand vorgestellt und die Personen, die einen Leerstand oder eine Baulücke saniert oder bebaut haben, geehrt. Die guten Beispiele der Innenentwicklung werden außerdem landkreisweit vermarktet. Unter [www.donauries.bayern/wohnen](http://www.donauries.bayern/wohnen) steht auch eine Immobilienbörse für innerörtliche Leerstände und Brachflächen zur Verfügung.

Interessierte können sich auf der neuen Plattform umfassend über den Kauf informieren. Es stehen Exposé von Leerständen und Baulücken in den Ortskernen zur



Wolfratshausen setzt auf gemeinschaftliches Standortmarketing.

Foto: Michielverbeek (CC BY-SA 3.0) Wikipedia



Julia Menzel-Härpfer

Werners Augenmerk liegt auf folgenden vier Arbeitsschwerpunkten:

1. Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK)
2. Profilierung durch Dachmarkenkonzept
3. Strategie für Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung
4. Kommunikation und Koordination.

Parallel zum Dachmarkenprozess werden die vorhandenen Marketinginstrumente der Stadt weiterentwickelt. Dazu zählen Printprodukte zur strategischen Imagearbeit (zum Beispiel die zweite Auflage des „Gutscheinbuchs für Einkaufen und Erleben“ und die „Stadtkarte für Einkaufen und Erleben“), das Social-Media-Marketing mit Schwerpunkt auf Blog, Facebook und Instagram sowie die Einführung einer digitalen Plattform für das Standortmarketing in Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden der Stadt.

Hier kommt die Zusammenarbeit mit City Points in Spiel. Ziel dieses multimedialen und visualisierenden Marketersystems für Gewerbetreibende, Einzelhändler, →

## Wussten Sie schon?

### Wir können auch Innenentwicklung.

- ✓ Im Rahmen der Gesamtkoordination alles aus einer Hand
- ✓ Interdisziplinäres Team im Haus und ein breites Netzwerk von externen Partnern
- ✓ Umfangreiche Referenzen zu verschiedensten Aufgabenstellungen

**Bayern Grund**

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



v.l. Helmut Haider, 1. Bürgermeister Stadt Vilsbiburg und Walter Bauer, 1. Bürgermeister Markt Eging a. See

Dienstleister und Gastronomen aus Stadt und Region ist es, besondere Reize zu schaffen, um die Anwohner und Besucher wieder in die Innenstädte bzw. in den Laden zu bekommen. „Einkaufen und Shoppen muss im Einzelhandel wieder zum Erlebnis werden“, bekräftigte Geschäftsführerin Julia Menzel-Härpfnr.

CityPoints kümmert sich nachhaltig um die Gewerbetreibenden. Kooperationen und Kommunikation sind die zukunftsträchtigen Strategien für eine gesicherte Zukunft in der Stadt. Die verwendeten Kommunikationstools bestehen aus City Points Digital (App für Android und iOS, Website, Kiosksysteme für die Öffentlichkeit, Events, Angebote und Aktionen), City Points Lifestyle (Mitnahmekarten, Flyer, Magazin, Events, Aktionen und Angebote) und City Points Social (Blog, Imagefilme, Kundenaktivierung und Verbreitung). Diese Tools müssen letztlich ineinander greifen, um unterschiedliche Zielgruppen (alt, jung, Anwohner, Besucher, digital aufgeschlossen, digital nicht aufgeschlossen) zu erreichen und anzusprechen.

Aufgabe des Werbekreises Einkaufsstadt Wolfratshausen ist es nach den Worten der Vorsitzenden Ingrid Schnaller, nach dem Grundsatz der Freiwilligkeit alle am wirtschaftlichen Wachstum und Wohle der Stadt Wolfratshausen interessierten Kräfte zu bündeln, um mit geeigneten Maßnahmen der Werbung die Anziehungskraft des örtlichen Handels und Gewerbes zu fördern und zu stärken.

Mit Aktionen wie Christkindlmarkt, Martini- und Kirchweih-Marktsonntagen mit besonderen Attraktionen oder einem „Dinner en Blanc“ an der alten Floßlände, das rund 400 Teilnehmer aus dem ganzen Umland anzog, „haben wir es erfolgreich geschafft, uns zu etablieren“, betonte Schnaller. Tendenz steigend.



Martina Dietrich

Erst kürzlich führte der Werbekreis gemeinsam mit der Organisation „Klimafrühling Oberland“ am Mitfefastenmarkt eine „Heimat.Wasser“-Aktion durch. Der Werbekreis wagte sich an das Projekt, den Wolfratshausern den hohen Wert unseres Trinkwassers zu beweisen – auch der Klimaschutz spielte eine wichtige Rolle. Mit Unterstützung durch Wolfratshausens privat-öffentlichen Projektfonds entstand ein Informationsstand mit den Stadtwerken, eine Wasser-Verkostung und ein hochwertiges Give-Away, um die Bürger zu mehr Nachhaltigkeit anzuhalten.

### Beispiel Markt Eging a. See

Im Gegensatz zu Wolfratshausen verfügt die im Landkreis Passau gelegene Marktgemeinde Eging a. See mit seinen 4.300 Einwohnern über keine spürbare Ortsmitte. Die Mischgebietsfunktionen sind über einen weiten Bereich der ursprünglichen Straßenzüge erstreckt, der im Verhältnis zur Versorgungsfunktion dieses Bereiches heute zu groß ist, und haben deshalb mit Leerständen zu kämpfen, berichtete 1. Bürgermeister Walter Bauer. →

Das soll sich nun ändern. Eging benötigt ein neues Rathaus und möchte dies, zusammen mit einem Wohn- und Geschäftshaus zur Stärkung der Ortsmitte am Marktplatz platzieren. In diesem Zusammenhang soll der Marktplatz als attraktive Mitte von Eging neu gestaltet werden. Das städtebauliche Leitbild zeigt die Idee, den Mischgebietsbereich in seiner Größe zu begrenzen und mit Schwerpunkten zu den Themen Versorgung, Markt/Mitte und Kultur aufzuwerten, die wie Perlen auf dem Ost-West-verlaufenden Straßenzug der Ortsmitte sitzen und Besuchsanlässe bieten.

### Bürgerstolz

Das aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangene Siegerteam setzte bei seinem Entwurf auf einen menschlichen Maßstab von Platz und Gebäuden, die Nutzung der topographischen Besonderheiten (Ausblick, Landschaft), eine Platzfläche die Veranstaltungen für und durch die Bürger ermöglicht, informelle Treffpunkte sowie Stellplätze in kürzester Entfernung. Rathauschef Bauer freut sich auf eine sorgfältig und qualitativ gestaltetete neue Ortsmitte, auf die die Eginger Bürger stolz sein könne.

### Beispiele Kümmersbruck und Ebermannstadt

In den 1970er und 80er Jahren, als es sich breite Bevölkerungsschichten leisten konnten, entfaltete der Traum vom Häuschen im Grünen in suburbanen Räumen sein ganzes Potenzial. Wie überall lassen sich die Siedlungsentwicklungen durch die Ausweisung großflächiger Einfamilienhauswohngebiete auch vor den Toren Ambergs beobachten, stellte Dipl. Ing. Univ., Martina Dietrich (Stadt und Raum) fest.

Neben vielen weiteren Amberger Umlandgemeinden fungieren Kümmersbruck und Ebermannsdorf, lagegünstig an den Autobahnausfahrten der A6, als Flächenspende für Gewerbe und preiswertes Wohnbauland. Heute ist die alternde und langfristig schrumpfende Bevölkerung auf dem Lande mit der Frage nach der Grundversorgung konfrontiert. Zum Werterhalt des in die Jahre gekommenen Wohnhauses, bei der weiteren Baulandausweisung und für den gerade wieder entdeckten Ortskern als dörflichen Identitätsträger rücken in der kommunalen Debatte die Forderung nach zentralen Versorgungseinrichtungen und die Mobilitätsfrage in den Vordergrund.

Den Gemeinden stehen vielfältige Förderprogramme wie „Orts schafft Mitte“, „Aktive Ortszentren“ oder „Innen statt Außen“ zu Verfügung. Und doch: Das passgenaue Bauprogramm im Schatten der kreisfreien Stadt, die Entwicklung von umsetzbaren Abschnitten, die Bauträgerschaft und die spätere Finanzierung des Unterhaltes der Einrichtungen sind vielgestaltige Herausforderungen, konstatierte Dietrich.

Entscheidend für den guten Einstieg in die Ortsmitteneentwicklung sind daher die Begleitung der Kommune bei der Definition der Aufgabenstellung sowie die Vermittlung und Durchführung geeigneter Planerauswahlverfahren wie der „Wettbewerbliche Dialog“ oder der „Einladungswettbewerb nach RPW“. Die Unterstützung dünn besetzter Bauverwaltungen ist ebenso notwendig wie der gelassene Umgang und die Moderation oft heftig aufflammender Bürgerbeschwerden. →



## FriedWald - Neue Möglichkeiten für eine ertragreiche Waldnutzung

### Nutzen Sie unsere kostenlose Standortanalyse

Die Bestattung in einem FriedWald gewinnt zunehmend an Zuspruch. Sie ist eine moderne Bestattungsform, die den Bedürfnissen der Menschen entspricht.

Die FriedWald GmbH ist Wegbereiter in der Naturbestattung und bietet eine leistungsstarke Partnerschaft nach Maß. Unsere individuellen Kooperationsmodelle garantieren Ihnen hohe Flexibilität mit einem leistungsstarken Partner. Unsere Mitarbeiter prüfen nach ersten Vorgesprächen in einer kostenlosen Standortanalyse, ob Ihr Wald geeignet ist und ob weitere Kriterien für eine erfolgreiche Umsetzung des FriedWald-Projekts erfüllt werden.

**Nehmen Sie Kontakt zu uns auf - wir beraten Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem FriedWald.**

#### Ihre Ansprechpartnerin:

Sarah Jennewein, FriedWald-Standortentwicklerin für Bayern  
 Telefon: 06155 848-243  
 E-Mail: Sarah.Jennewein@friedwald.de  
[www.friedwald.de/portal/standortentwicklung/](http://www.friedwald.de/portal/standortentwicklung/)

**FriedWald GmbH • Im Leuschnerpark 3  
 64347 Griesheim • Tel.: 06155 848-100  
[info@friedwald.de](mailto:info@friedwald.de) • [www.friedwald.de](http://www.friedwald.de)**



Michael Leidl

Dietrich: „In Ebermannsdorf und Kümmersbruck sind Ortsmittenentwicklungen in Gang gesetzt worden, die neugierig machen, da sich deren Projektstruktur modellhaft auf viele kleinere Kommunen übertragen lassen.“

### *Der richtige Ort ist immer die Ortsmitte.*

„Für eine starke Ortsmitte müssen wir diejenigen Informationen und Bilder in die Köpfe von Bürgern und Gästen bekommen, die zu der Entscheidung führen, die Ortsmitte aufzusuchen“, machte Architekt und Stadtplaner Michael Leidl (Bad Birnbach) deutlich.

Eine städtebauliche Entscheidung für eine starke Ortsmitte könne dafür sorgen, dass das Wohnen einen Platz in der Ortsmitte und ihrer unmittelbaren Umgebung hat – also eine Entscheidung, die mindestens 500 Meter um die Ortsmitte Bedeutung hat. Und sie kann dafür Sorge tragen, dass die Ortsmitte gut erreichbar ist.

Zutaten für eine starke Ortsmitte seien neben Licht, Wasser, guten Sitzgelegenheiten, Begrünung, attraktiven Dächern und Fassaden, Straßenmusik, Festen, Märkten und Kunstangeboten auch Zutaten, die aus dem Ort selbst heraus zu finden sind: „besondere Ausblicke in die Landschaft, eine einmalige Topographie, spürbar Geschichte tragende Gebäude am Platz“. Diesen besonderen Zutaten gelte es auch besondere Aufmerksamkeit zu widmen, haben sie aus Leidls Sicht doch das Potenzial, einen Ort unterscheidbar, einmalig und unverwechselbar zu machen.

Sein Fazit: „Während die Handelsfunktionen in unseren Ortsmitten zunehmend in Bedrängnis geraten, ist das Bedürfnis sich zu begegnen, Schönes zu erleben und darüber zu erzählen, in den Zeiten von Social Media ungebrochen. Der richtige Ort dafür ist immer die Ortsmitte. Mit den richtigen Zutaten kann der Städtebau dafür sorgen, dass das Leben in der Ortsmitte bleibt. Gemeinsam macht's am meisten Spaß.“ ■



*Das 4. Bayerische InfrastrukturForum in München bot reichlich Gelegenheit zu umfassender Information und konstruktivem Austausch.*

KfW Bankengruppe:

## Weiterdenker geben Ihrer Kommune Struktur. – Infrastruktur.

Die KfW fördert Ihre Infrastrukturinvestition. Im Auftrag der Bundesregierung vergibt die KfW zinsgünstige Förderkredite und (Tilgungs-) Zuschüsse an Kommunen sowie an kommunale und soziale Unternehmen.

Für allgemeine Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur gibt es eine Basisförderung. Besonders günstig sind die speziellen Förderprogramme für Investitionen in die Energieeffizienz von Nichtwohn-

gebäuden, in die Quartiersversorgung sowie für Maßnahmen zum Barriereabbau in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum. ■

### KfW-Förderprogramme für Ihre Investitionsvorhaben

#### Basisfinanzierung:

- IKK Investitionskredit Kommunen (208)
- IKU Investitionskredit kommunale u. soziale Unternehmen (148)

#### Quartierskonzepte und Sanierungsmanager:

- Energetische Stadtsanierung Zuschuss (432)

#### Wärme- und Kälteversorgung im Quartier/

#### Energieeffiziente Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

- IKK / IKU Energetische Stadtsanierung Quartiersversorgung (201/202)

#### Energieeffiziente Nichtwohngebäude:

- IKK / IKU Energieeffizient Bauen und Sanieren (217, 218/219, 220)

#### Barriereabbau an Nichtwohngebäuden/im öffentlichen Raum:

- IKK / IKU Barrierearme Stadt (233/234)

Für eine persönliche Beratung steht Andreas Ronge zur Verfügung.  
Tel. 030 20264 5469, Mail [andreas.ronge@kfw.de](mailto:andreas.ronge@kfw.de)



Andreas Ronge

[www.isw-isb.de](http://www.isw-isb.de)

Institut für Städtebau und  
Wohnungswesen, München  
Institut für Städtebau Berlin

## ISW vor Ort in Freyung, Grafenau und Perlesreut

Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung in kleinen Städten und Gemeinden

Fachexkursion am 15.05.2019 ab/an München In Kooperation mit dem BDA Bayern

Obwohl in Deutschland knapp 33 Millionen Menschen in über 3.800 Kleinstädten und Landgemeinden leben, hat sich die fachliche Diskussion lange Zeit auf die Planungspraxis der Großstädte bezogen. Doch Kleinstädte und Landgemeinden sind ein wichtiger Bestandteil des polyzentrischen Städteneetzes und übernehmen für ihren Raum wichtige Funktionen, wobei die Entwicklungsvoraussetzungen gerade für Städte und Gemeinden im peripher gelegenen, ländlichen Raum eine Herausforderung darstellen.

Wie sich diese Gemeinden gegen einen Verlust von Zentralitätsfunktionen und Attraktivität als Lebens- und Arbeitsort zur Wehr setzen können, soll im Rahmen dieser Fachexkursion anhand der Beispiele Markt Perlesreut (ca. 3000 Einwohner), Kreisstadt Freyung (ca. 7000 Einwohner) und Stadt Grafenau (ca. 8000 Einwohner) aufgezeigt werden. Ziel der Fachexkursion ist es, den Teilnehmenden einen möglichst konkreten Einblick in die Ortsentwicklung und die umgesetzten Maßnahmen im Bereich der Innenentwicklung und Revitalisierung von Ortszentren zu geben.

#### Anmeldung und Information:

Institut für Städtebau und Wohnungswesen München  
Tel: 089 54 27 06-0, Fax 089 54 27 06-23,  
E-Mail: [office@isw.de](mailto:office@isw.de), Web: [www.isw-isb.de](http://www.isw-isb.de)

Weitere Veranstaltungen: [www.isw-isb.de](http://www.isw-isb.de)

#### Referent\*innen:

Dr. Olaf **Heinrich** - 1. Bürgermeister, Stadt Freyung  
Rolf-Peter **Klar** - Leitender Baudirektor, SG Städtebau, Regierung von Niederbayern  
Max **Niedermeier** - 1. Bürgermeister, Stadt Grafenau  
Dr. Carolin **Pecho** - Geschäftsführerin ILE Ilzer Land  
Roland **Spiller** - Leiter Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

BayernGrund:

## Partner bei der Innenentwicklung

Mit dem griffigen Slogan „Krapfen statt Donut“ wurde bei der Veranstaltung „Lebendige Ortsmitte“ die Bedeutung der Innenentwicklung in Kommunen veranschaulicht. Neben den rechtlichen Möglichkeiten, die das BauGB den Kommunen eröffnet, werden Projekte, die der Stärkung und Entwicklung der Innerorte dienen, durch Mittel der Städtebauförderung sowie der Dorferneuerung unterstützt.

Oft sind jedoch Mitarbeiterkapazitäten in den öffentlichen Verwaltungen knapp. BayernGrund unterstützt Sie bei der Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Maßnahmen, erarbeitet mit Ihnen die städtebauli-



v.l. Klaus Heller und Franz Schonlau

chen Entwicklungskonzepte und führt Sie sicher durch den Antrags- und Förderdschungel. BayernGrund baut auf langjährige Erfahrungen und stellt je nach Projekt ein interdisziplinäres Team nach Ihren Bedürfnissen bereit.

Nach der Ideenfindung und der Planung geht es an die Umsetzung des Projektes. BayernGrund übernimmt neben konzeptionellen und beratenden Leistungen auch die Umsetzung der Projekte vom Erwerb notwendiger Grundstücke mit Neuordnung und Verkauf bis hin zur Realisierung von baulichen Maßnahmen im Hoch- und Tiefbau. BayernGrund versteht sich immer als Dienstleister der Kommune und führt Maßnahmen in enger Abstimmung und nach Vorgabe der Kommune durch. ■

Gerne erstellt BayernGrund für Sie ein individuelles Angebot. Erfahren Sie mehr unter [www.bayerngrund.de](http://www.bayerngrund.de).



v.l. Johannes Kneidl, 2. Bürgermeister Gemeinde Sulzemoos, Monika Held und Gabi Emmerling, Projekt Gemeindeentwicklung Petersdorf, Dietrich Binder, 1. Bürgermeister Gemeinde Petersdorf



Sehen Sie zum 4. Bayerischen InfrastrukturForum auch einen Filmbeitrag von TV Bayern live.

QR Code scannen oder Weblink  
[www.tvbayernlive.de/mediathek/video/infrastrukturforum](http://www.tvbayernlive.de/mediathek/video/infrastrukturforum)

# TV BAYERN LIVE

## Ganz Bayern in 60 Minuten.

Ganz nah bei den Zuschauern Bayerns.  
Von Aschaffenburg bis Berchtesgaden.

- Aktuelle Themen
- Regionale Nachrichten
- Berichte von Land und Leuten
- Information und Service aus Ihrer Region

\* **Ab jetzt immer samstags** von 17:45 bis 18:45 Uhr im Programm von RTL und jeden Sonntag um 17:00 Uhr auf den bayerischen Lokalprogrammen.

Mehr unter:  
[www.tvbayernlive.de](http://www.tvbayernlive.de)

# IMPRESSIONEN



Die Fachveranstaltungen der Bayerischen Gemeindezeitung:



**BAYERISCHES  
INFRASTRUKTUR  
FORUM**



**BAYERISCHES  
ENERGIE  
FORUM**



**BAYERISCHES  
WASSERKRAFT  
FORUM**



**BAYERISCHES  
BREITBAND  
FORUM**

Terminhinweis

# 5. BAYERISCHES INFRASTRUKTUR FORUM

Lebendige Ortsmitte

Frühjahr 2020

[www.bayerisches-infrastrukturforum.de](http://www.bayerisches-infrastrukturforum.de)

## IMPRESSUM:

Sonderdruck der  
Bayerischen Gemeindezeitung Nr. 09/2019

Redaktion: Doris Kirchner  
Gestaltung: Michael Seidl  
Fotos: Event: Jessica Kassner  
Sonstige wie angegeben

Verantwortlich: Anne-Marie von Hassel  
Anzeigenleitung: Constanze von Hassel  
Veranstaltungen: Theresa von Hassel

Verlag Bayerische Kommunalpresse GmbH  
Postfach 825, 82533 Geretsried

Telefon 08171 / 9307-11  
Telefax 08171 / 9307-22  
[www.gemeindezeitung.de](http://www.gemeindezeitung.de)  
[info@gemeindezeitung.de](mailto:info@gemeindezeitung.de)

Druck: Creo-Druck  
Gutenbergstr. 1  
96050 Bamberg



**Diskutieren Sie kommunale Themen direkt mit  
Personen, die ähnliche Herausforderungen meistern**

und klicken Sie hier: [www.anmelden.gemeindezeitung.bayern](http://www.anmelden.gemeindezeitung.bayern)



Vorträge der Referenten werden nur im GZ-Netzwerk zur Verfügung gestellt.  
Bitte registrieren Sie sich unter [www.anmelden.gemeindezeitung.bayern](http://www.anmelden.gemeindezeitung.bayern)  
und treten Sie der Gruppe „Lebendige Ortsmitte“ bei.