



# So werden in Bayern Flächen geschont

Eine Richtschnur im  
Wohnungs- und Städtebau





Sehr geehrte Damen und Herren,

für uns ist und bleibt es eine Schlüsselaufgabe, die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung unseres Landes mit dem Schutz von Natur und Umwelt in Einklang zu bringen.

Betrachten wir die Realität: Wir verzeichnen einen Zuzug von 500.000 Menschen nach Bayern, allein in den letzten fünf Jahren. 400.000 neue Arbeitsplätze sind im selben Zeitraum im Freistaat entstanden. Dadurch ist der Flächenbedarf für den Wohnungsbau gewachsen. Mehr als die Hälfte des Flächenverbrauchs in Bayern entfällt auf den Wohnungsbau: Hier haben wir vordringlichen Bedarf und haben uns ehrgeizige Ziele gesetzt. Für uns ist klar: Wer den Wohnungsbau vorantreiben will, der kann die Inanspruchnahme von Flächen nicht in Gänze verteufeln.

Es gibt viele Bereiche, in denen wir den Flächenverbrauch steuern müssen. Das Ziel, sorgsam mit den Flächen umzugehen, ist richtig. Nur sind Verbote der falsche Weg. Um für einen Ausgleich der ökologischen, ökonomischen und sozialen Bedürfnisse zu sorgen, schaffen wir Anreize. Allerdings können wir angesichts der hervorragenden wirtschaftlichen Entwicklung des Freistaats nicht einfach „Stopp“ sagen. Denn das wäre zum Nachteil aller. Neuansiedlungen und wachsende Unternehmen sichern auch bestehende Arbeitsplätze und damit den Wohlstand im Land. So viel Weitblick muss sein!

Wir gehen daher auf die Kommunen zu. Denn sie haben in den allermeisten Fällen die Planungshoheit und können den Flächenverbrauch reduzieren. Wir greifen ihnen mit zwei neuen Förderinitiativen kräftig unter die Arme: Insgesamt 100 Millionen Euro stehen noch in diesem Jahr für die beiden

Initiativen „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“ bereit. So können Ortskerne revitalisiert und Gemeinden grüner werden, etwa durch den Rückbau von Brachen oder von übergroßen Verkehrsflächen. Es werden neue Grün- und Freiflächen entstehen, die die Lebensqualität steigern!

Der „FolgekostenSchätzer“, ein Computerprogramm, das wir kostenlos bereitstellen, erlaubt Kommunen schon jetzt, die Folgekosten von neuen Wohngebieten besser einzuordnen: Im Vergleich schneiden Projekte der Innenentwicklung oft besser ab!

Mit unserer kostenlosen Flächenmanagement-Datenbank können Kommunen potenziell nutzbare Flächen im Ort ermitteln – ganz bewusst als Alternative zu Neubaugebieten auf der „Grünen Wiese“. Um die Ortskerne weiter mit Leben zu füllen, ist die Städtebauförderung seit Jahrzehnten ein wichtiger Partner der Gemeinden.

Oberstes Ziel ist dabei ein verantwortungsbewusster Umgang mit Grund und Boden. Wir wollen das eine tun und das andere nicht lassen. Das heißt: Qualitativ hochwertiger Neubau genauso wie sinnvolle Umnutzung, Rückbau oder Entsiegelung, wo immer möglich.

Entscheidend ist für uns, wie Flächen genutzt werden. Flächennutzung muss mit Qualität verknüpft sein. Dazu werden in dieser Broschüre zahlreiche Beispiele vorgestellt: Etwa im Bereich des experimentellen Wohnungsbaus. Geschäfts- und Wohnflächen können in kompakten und höheren Neubauten kombiniert werden – statt weiter Wohn- und Gewerbegebiete am Ortsrand auszuweisen. Oder wenn es um die Umnutzung von Brachen geht – in manchen Regionen Bayerns nimmt die Dichte an Unternehmen auch ab. Es kommt dann darauf an, Gewerbebrachen wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, beispielsweise als Wohngebiet.

Alle diese Instrumente bauen wir weiter konsequent aus und schaffen Anreize für Kommunen, sie zu nutzen. Mit ihnen steigern wir insbesondere die Lebensqualität in den ländlichen Räumen. Das entlastet letztlich auch die Ballungsgebiete. Sehen Sie diese Broschüre als Inspiration! Die darin angeführten Beispiele zeigen: Wir sind auf dem richtigen Weg. Es kommt jetzt darauf an, ihn gemeinsam Schritt für Schritt weiterzugehen. Dazu laden wir alle Verantwortungsträger und Entscheider in den Kommunen ganz herzlich ein!

Wir leisten unseren Beitrag, den Flächenverbrauch in Bayern zu minimieren. Unser Leitmotiv lautet: Nach innen wachsen statt nach außen wuchern!



Ilse Aigner, MdL  
Bayerische Staatsministerin für  
Wohnen, Bau und Verkehr,  
Stellvertretende Ministerpräsidentin



Josef Zellmeier, MdL  
Staatssekretär im  
Bayerischen Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

1.	Flächenverbrauch: Was genau ist das eigentlich?	5
----	--	---

## 2. Neue finanzielle Anreize

2.1	Neue Förderinitiative: Innen statt Außen	7
2.2	Neue Förderinitiative: Flächenentsiegelung	8
2.3	Neues Förderprogramm: Erfassung der Innenentwicklungspotenziale	9

So gehts! Diese Beispiele überzeugen.

## 3. Baulandpotenziale steuern und nutzen

3.1	Leerstandsmanagement und FolgekostenSchätzer	11
3.2	Bauland in bestehenden Strukturen nutzbar machen	12
3.3	Von der Gewerbebrache zum Wohngebiet	13

## 4. Gebäudebestand nutzen

4.1	Leerstand nutzen: Alternativen zum Einfamilienhaus	14
4.2	Kostengünstiges Wohneigentum im Bestand	15
4.3	Neue Nutzung für leerstehende Gebäude	16

## 5. Neubauten sinnvoll einsetzen

5.1	Nutzungen kombinieren: Einkaufen, Leben und Parken unter einem Dach	17
5.2	Mehrgeschossig Wohnen im ländlichen Raum	18
5.3	Kompakter und höher bauen in der Stadt	19

# 1. Flächenverbrauch: Was genau ist das eigentlich?

## Hintergrundinformationen zum Flächenverbrauch

Die Gesamtfläche Bayerns beträgt 70.550 km<sup>2</sup>, davon sind 12,0 % Siedlungs- und Verkehrsfläche, 46,6 % Landwirtschaftsfläche, 35,3 % Waldfläche, 1,7 % Wasserfläche und 4,4 % sonstige Flächen.

Die Flächeninanspruchnahme in Bayern betrug im Jahr 2016 9,8 Hektar pro Tag.

## Flächenverbrauch ist in Bayern rückläufig

Der Flächenverbrauch ist die Kehrseite des einzigartigen Aufstiegs Bayerns vom Agrarland zum Industrieland und vom Industrieland zum führenden Hightech-Standort in Europa.

Richtig ist:

- Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Bayern hat sich sukzessive auf heute 12,0 % erhöht [1980: 8,0 %].
- Bayern weist derzeit mehr Siedlungs- und Verkehrsfläche auf als andere Bundesländer [Bayern: 4772 ha, Niedersachsen: 3453 ha, Nordrhein-Westfalen 3412 ha, Stand 2015].

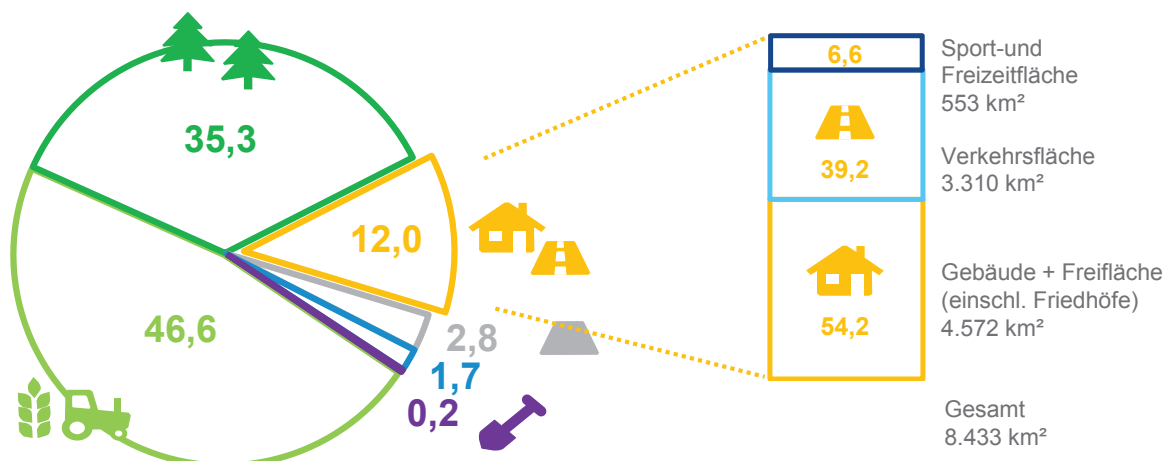
Aber richtig ist eben auch:

- Diese 12 % Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern sind mit der geringste Anteil aller west-deutschen Bundesländer.
- Der Flächenverbrauch in Bayern ist rückläufig. Er ist im vergangenen Jahr um 3 Hektar am Tag und damit um fast ein Viertel gegenüber dem Vorjahr gesunken [2015: 12,8 ha; 2016: 9,8 ha; beide Werte wurden nach Art der tatsächlichen Nutzung (ALKIS - Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem der Bayerischen Vermessungsverwaltung) errechnet und sind damit vergleichbar].

## Drei Gründe, warum wir alle mehr Fläche verbrauchen

- Der wirtschaftliche Erfolg.  
Bayern hat das größte Wirtschaftswachstum und die beste Arbeitsmarktlage aller Länder.
- Die Abstimmung mit dem Umzugswagen.  
Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre [2012-2016] stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.
- Wir leben und wohnen heute anders.  
Die Zahl der 3-5-Personenhaushalte nimmt seit Jahren weiter ab. Die Zahl der 2-Personenhaushalte bleibt gleich. Die Singlehaushalte nehmen drastisch zu. Ergebnis: 1990 wohnte der Bayer im Durchschnitt auf 37,4 m<sup>2</sup> pro Person. Heute sind es 47,8 m<sup>2</sup> pro Person.

Verteilung der Nutzungsarten in Bayern (in Prozent)



So verteilen sich die einzelnen Nutzungen auf die Flächen.

© Grafik und alle angegebenen statistischen Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (BLfS)

### Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleich versiegelte Fläche

Flächenverbrauch ist die Umwandlung von Flächen in Siedlungs- und Verkehrsfläche. Das bedeutet aber nicht, dass diese Flächen komplett versiegelt werden.

Zur Siedlungs- und Verkehrsfläche gehören

- Gebäude- und gebäudebezogene Freiflächen für unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Schulen, Kindergärten, Verwaltung, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, Schienen)
- Erholungsflächen (Fußballplätze, Golfplätze, Campingplätze, Parks und Grünanlagen)
- Betriebsflächen ohne Abbau- und Lagerflächen wie Lager und Halden, Anlagen der Ver- und Entsorgung
- Friedhöfe.

In Bayern wird nur die Hälfte [51 %; Studie des LfU zur Flächenversiegelung in Bayern, 2015] der Siedlungs- und Verkehrsfläche tatsächlich versiegelt. Der Rest sind auch naturnahe Flächen, also der Garten zum Haus oder der Park in der Stadt. Zur Siedlungs- und Verkehrsfläche gehört auch der Sportplatz, der Kinderspielplatz, der Golfplatz.

### Auch Radwege verbrauchen Fläche

Für einen Kilometer Radweg brauchen wir etwa einen halben Hektar Fläche. [Berechnungshintergrund: Praktisch alle (ca. 98 %) Radwege außerhalb geschlossener Ortschaften sind gemeinsame Geh- und Radwege. Ein solcher Radweg ist bundeseinheitlich 2,5 m breit. Mit dem straßenabseitigen Bankett (0,5 m) und dem Mindestabstand zur Straße (2,5 m, wovon 1,50 m als Bankett der Straße zugerechnet werden) werden für einen Kilometer Radweg 4.000 m<sup>2</sup> (0,4 ha) benötigt.]

### Längst nicht die gesamte Straßenfläche wird versiegelt

Nur etwa die Hälfte der für Bundes-, Staats- und Kreisstraßen benötigten Fläche wird tatsächlich asphaltiert. Die andere Hälfte sind Grünstreifen, Versickerflächen, Böschungen und andere naturnahe Flächen.

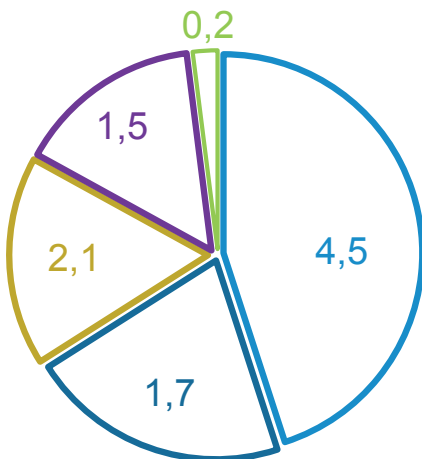
### Flächenzertifikate sind nicht sinnvoll

Der Handel mit Flächenzertifikaten soll nach diesem Modell die Flächenneuanspruchnahme steuern. Städte und Gemeinden dürften entsprechend nur noch eine bestimmte Menge an Außenbereichsfläche neu bebauen. Mit diesen Flächen soll dann Handel getrieben werden.

Für eine kleine Gemeinde im ländlichen Raum in Bayern wird beispielsweise der maximale Verbrauch von 1,5 Hektar pro Jahr festgelegt. Bereits durch den Bau einer kleinen Strecke Radweg und den Bau eines Kindergartens wäre die Höchstgrenze erreicht.

Wir halten dieses Modell nicht für zielführend, da letztlich nur reiche Gemeinden bevorteilt werden, die sich den Handel leisten können.

Gesamtflächenanspruchnahme in Hektar pro Tag (Stand 2016)



Gesamtflächenanspruchnahme 9,8 ha



Die Flächenanspruchnahme in Bayern betrug im Jahr 2016 9,8 Hektar pro Tag. Allein für die Wohnnutzung betrug die Flächenanspruchnahme 5,3 Hektar pro Tag. © Grafik Bayerisches Landesamt für Statistik (BLfS)

## 2. Neue finanzielle Anreize

### 2.1 Neue Förderinitiative: Innen statt Außen

Für Gemeinden, die Flächen sparen, erhöhen wir den Fördersatz in der Städtebauförderung auf bis zu 90 Prozent.

#### Rahmenbedingung

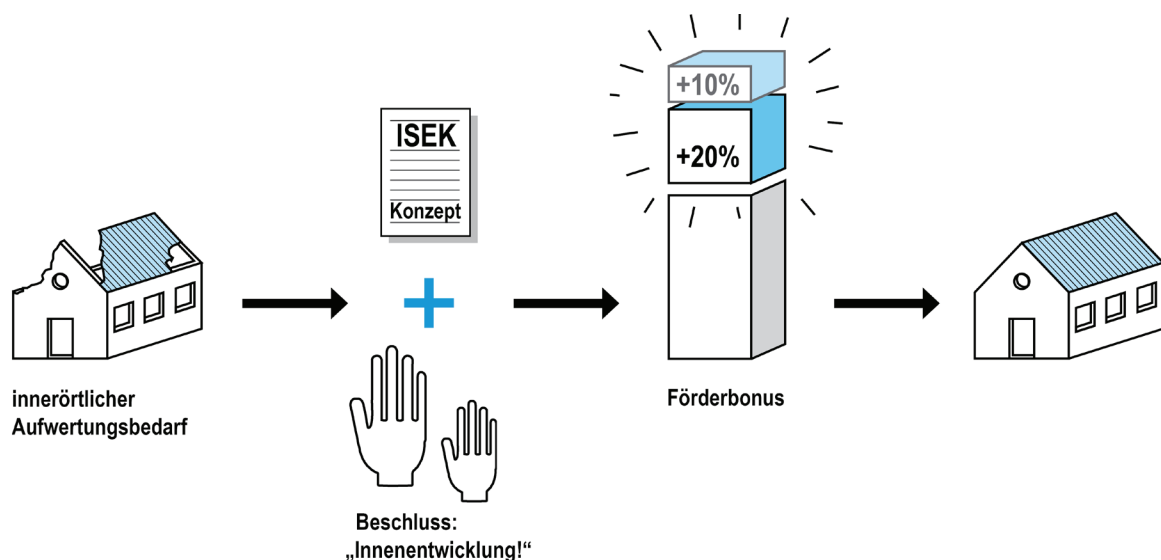
Die Städtebauförderung leistet seit 1971 mit über 5,6 Mrd. Euro von Freistaat, Bund und EU einen bedeutenden Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung der Gemeinden. 2018 werden 756 Gemeinden in Bayern (von insgesamt 2056) mit Finanzhilfen der Städtebauförderung in Höhe von 444 Mio. Euro unterstützt. Besondere Unterstützung erhalten die vom demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel am stärksten betroffenen Regionen. Rund 70 Prozent der Städtebauförderungsmittel fließen in den ländlichen Raum, in dem etwa 56 Prozent der bayerischen Bevölkerung leben.

#### Zielsetzung

Mit der neuen Förderinitiative „Innen statt Außen“ der Städtebauförderung unterstützen wir Gemeinden bei ihrem Engagement zum Flächensparen.

#### Projektbeschreibung

- Gemeinden, die sich durch einen Beschluss und ein städtebauliches Konzept dazu verpflichten, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben, erhalten im Rahmen der Förderinitiative einen Förderbonus von 20 Prozentpunkten. Das bedeutet eine Erhöhung des Fördersatzes von 60 auf 80 Prozent.
- Finanz- und strukturschwache Gemeinden erhalten einen zusätzlichen Aufschlag von bis zu zehn Prozentpunkten.
- Der Förderanreiz trägt dazu bei, leerstehende Gebäude und Brachen in den Stadt- und Ortskernen wieder nutzbar zu machen und Innenentwicklungspotenziale freizusetzen.
- Die Abbruchkosten leerstehender, nicht denkmalgeschützter Gebäude können gefördert werden.
- Gemeinden können die Mittel der Förderinitiative im Rahmen des üblichen Förderverfahrens der Städtebauförderung bei der jeweils zuständigen Bezirksregierung beantragen.



Die Städtebauförderung erhöht in Bayern für Gemeinden, die Flächen schonen, den Fördersatz. Voraussetzung ist ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und ein entsprechender Bindungsbeschluss. © Grafik: STMB

## 2.2 Neue Förderinitiative: Flächenentsiegelung

Mit der bayerischen Entsiegelungsprämie gibt es allein 2018 insgesamt 25 Mio. Euro Fördermittel zusätzlich!

### Zielsetzung

Gemeinden werden mit der Förderinitiative zur „Flächenentsiegelung“ im Rahmen der Städtebauförderung beim Rückbau von Brachflächen, übergroßen Verkehrsflächen oder mindergenutzten Gebäuden unterstützt. Freierwerdende Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt oder naturnah gestaltet werden. Der öffentliche Raum wird aufgewertet und das Wohnumfeld mit neuen Grün- und Freiflächen attraktiver gestaltet. Die Förderinitiative zielt auf eine dauerhafte Flächenentsiegelung ab.

### Projektbeschreibung

- Statt auf starre Flächenkontingente setzen wir finanzielle Anreize.
- Entsiegelungsmaßnahmen können in diesem Programm nicht nur innerhalb, sondern grundsätzlich auch außerhalb von Erneuerungsgebieten gefördert werden.
- Minder- oder ungenutzte Flächen werden für neuen Nutzungen zurückgewonnen.



Kneipp-Anlage und Freiflächengestaltung Lederergasse in Nördlingen (Schwaben)

© Foto: Stadt Nördlingen; Planung: Becker + Haindl Architekten Stadtplaner Landschaftsarchitekten, Stadtbauamt Nördlingen



## 2.3 Neues Förderprogramm: Erfassung der Innenentwicklungspotentiale

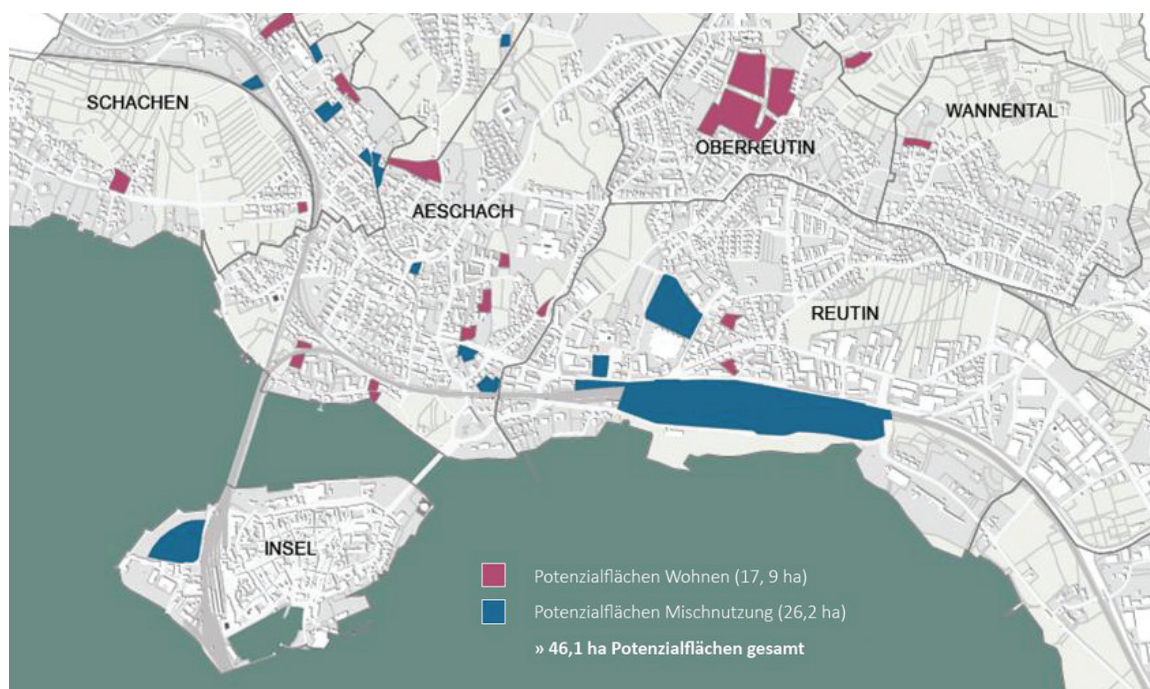
Entscheidend ist nicht, ob eine Fläche als Bauland ausgewiesen ist, sondern ob sie verfügbar ist. Wir bieten die Grundlage!

### Zielsetzung des neuen Förderprogramms

Flächenmanagement wird seit über 10 Jahren intensiv von uns unterstützt und in vielen Gemeinden sehr erfolgreich umgesetzt. Von diesen Beispielen wollen wir lernen und unsere Instrumente noch einmal verbessern. Der Bayerische Landtag hat im Rahmen des Nachtragshaushalts für das Jahr 2018 Mittel in Höhe von einer Million Euro zur Verfügung gestellt. Ziel des Förderprogramms ist die Erfassung, Auswertung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen auf kommunaler Ebene, um die Potenziale der städtebaulichen Neustrukturierung und Nachverdichtung aufzeigen zu können.

### Projektbeschreibung

- Den Gemeinden wird eine neue Flächenmanagement-Datenbank Ende 2018 kostenfrei zur Verfügung gestellt.
- Die innerörtlichen Baulücken, Brachen, minder genutzten Bauflächen und Leerstände können damit systematisch erfasst werden.
- Aus dem Ergebnis können strategische Konzepte und Projekte zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen entwickelt und fortgeschrieben werden.
- Dazu zählen auch Konzepte zur Revitalisierung älterer Einfamilienhausgebiete, ortskernnaher Bereiche und die Beratung interessierter Eigentümer.
- Wichtig für eine erfolgreiche Umsetzung ist der frühzeitige Kontakt mit den Grundeigentümern und der Abgleich der städtebaulichen Zielsetzungen mit den privaten Vorstellungen.
- Gemeinden, die bereits ihre Flächen erfasst haben, können ihr bestehendes Flächenmanagement weiterentwickeln und darauf Strategien und Konzepte zur nachhaltigen Entwicklung aufbauen.



So geht's!

Diese Beispiele  
überzeugen:

### 3. Baulandpotenziale steuern und nutzen

#### 3.1 Leerstandsmanagement und FolgekostenSchätzer

Konsequente Innenentwicklung kann sich lohnen.  
Der FolgekostenSchätzer berechnet die Einsparung!

Beispiel: Bischofsheim, Kreuzbergallianz (Unterfranken)

##### Rahmenbedingungen

Die Gemeinden der Allianz haben eine gemeindeübergreifende Datenbank eingerichtet. Diese ermöglicht eine effiziente und fortschreibbare Erfassung sowie Verwaltung von innerörtlichen Baulücken und Leerständen. In der Folge hat die Gemeinde Bischofsheim geplante Neubaugebiete mit dem FolgekostenSchätzer kalkuliert. Im Ergebnis wurden Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und Bebauungspläne aufgehoben. Aus der errechneten Einsparung wurde das kommunale Förderprogramm finanziert. Leerstände werden über Immobilienbörsen offensiv vermarktet, es werden Beratungsgutscheine für Bauvorhaben im Innenbereich angeboten.

##### Projektbeschreibung

- Der FolgekostenSchätzer ist ein einfach zu bedienendes Berechnungsprogramm. Es bietet eine erste Abschätzung der Gestehungs- und Folgekosten einer Wohngebietsplanung. Hierfür stehen im FolgekostenSchätzer zwei Grundscenarien zur Verfügung:
- Bei einem Flächenvergleich können die Folgekosten alternativer Flächen auf Basis ihrer jeweiligen Vor- und Nachteile verglichen werden. Zielsetzung ist die Standortsuche für ein Wohnbaugebiet.
- Bei einem Planungsvergleich können für eine Entwicklungsfläche unterschiedliche Planungsvarianten einander gegenüber gestellt werden.

##### Die Idee des Beispiels kann übertragen werden

Die Erschließung neuer Einfamilienhausgebiete kostet Geld. Oft bieten sich auch andere Möglichkeiten als eine Neuausweisung an. Das Programm bietet eine fundierte erste Einschätzung.



Kreuzbergallianz:  
Werbeplakat für die Innenentwicklung



Die neue Version des FolgekostenSchätzer

## 3.2 Bauland in bestehenden Strukturen nutzbar machen

Konsequente Umsetzung beim Flächenschonen heißt Ortskerne stärken. In der Ortsmitte sind auch Einfamilienhäuser möglich!

**Beispiel: Neubaugebiet in der Altstadt von Röttingen (Unterfranken)**

### Rahmenbedingungen

Die Stadt erarbeitete für die historische Altstadt gemeinsam mit der Städtebauförderung und den Denkmalfachbehörden ein Neuordnungskonzept, das die Nutzungsmöglichkeiten von leerstehenden Gebäuden und den städtebaulich verträglichen Rückbau von Gebäuden ohne Nachnutzungsmöglichkeiten aufzeigt. Mit der Entwicklung von Bauplätzen im Ortskern soll die Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand eingeschränkt werden.

### Projektbeschreibung

- Unter Berücksichtigung des Ensembleschutzes wurden Aktionsräume für die Schaffung von neuen Wohnquartieren erfasst.
- Aus dem Konzept ging u.a. die städtebauliche Neuordnung des Quartiers „Taubergasse“ hervor.
- Um eine gute städtebauliche Neuordnung und architektonische Gestaltung innerhalb der unter Ensembleschutz stehenden Altstadt zu finden, wurde eine Planungswerkstatt mit drei Architekturbüros durchgeführt.
- Durch den offenen Charakter der Werkstatt wurde es den Bürgern ermöglicht, den Planern über die Schulter zu schauen, Vorschläge in die Diskussion und damit in den Entwurfsprozess einzubringen.

### Die Idee des Beispiels kann übertragen werden

Unter dem Motto „Neubaugebiet mitten im Altort“ können kostengünstige und attraktive Einfamilienhäuser insbesondere junge Familien in die Altstadt locken. Wohnen in der Stadt bietet eine vorhandene Infrastruktur, anstelle einer neuen Verkehrserschließung auf der grünen Wiese. Durch die Möglichkeit, das Erdgeschoss separat zu erschließen, sind auch Mehrgenerationen-Wohnmodelle denkbar. Die lockere Gruppe von Wohnhäusern verspricht ein Modell für attraktive Wohnlagen auch im Innenort zu werden.



Neue Einfamilienhäuser mitten im Ortszentrum

© Planung und Animation: Schlicht Lamprecht Architekten, Schweinfurt

### 3.3 Von der Gewerbebrache zum Wohngebiet

Mit der Nutzung zentraler Brachflächen kann ein neues, attraktives Wohnangebot geschaffen werden!

**Beispiel: Ehemaliges Sägewerk in Uehlfeld (Mittelfranken)**

#### Rahmenbedingungen

Ein ehemaliges Sägewerk mit Zimmerei liegt seit Jahren am Rand des historischen Ortskerns brach. Die Kaufabsicht der Gemeinde scheiterte zunächst an mangelnder Verkaufsbereitschaft, Preisvorstellung der Erbgemeinschaft und Kostenrisiken wie Altlasten.

#### Projektbeschreibung

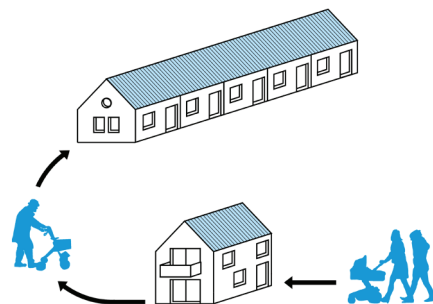
- Die Gemeinde erwirbt letztendlich doch die brachliegende Fläche und zwei angrenzende Schlüsselgrundstücke.
- Ein Bebauungsplan legt die funktionalen und gestalterischen Vorgaben u.a. für ein barrierefreies Mehrgenerationenwohngebiet fest.
- Die Gemeinde verkauft ein Teilgrundstück an Investor und legt im Kaufvertrag Zielvorstellungen fest.
- Die Städtebauförderung finanziert die Kosten, die nicht durch Einnahmen (u.a. Grundstücksverkauf) gedeckt sind. Gefördert werden hier u.a. Grunderwerb, Planungskosten, Gebäudeabbruch, Erschließung und Grünanlagen.
- Der Investor errichtet auf einem Teilgrundstück das Projekt „Mehrgenerationenwohnen“
- Eigentümer verkaufen ihre Anwesen im Ort und ziehen in die kleineren, neuen Wohnungen.
- Junge Familien sanieren den Gebäudebestand und ziehen in den Ortskern.

#### Die Idee des Beispiels kann übertragen werden

Mit dem Angebot an kleineren, seniorengerechten Wohneinheiten wird in vertrauter Umgebung ein neues Angebot geschaffen. Alleinstehende Personen, denen ihr Einfamilienhaus zu groß geworden ist, ziehen in das Neubauprojekt. In die Bestandsgebäude ziehen junge Familien, die sich mit der Sanierung ein kostengünstiges Eigenheim schaffen.



Brachfläche im Ortskern wird für Neubau genutzt  
© Lageplan und Skizze StMB



Wohnungswechsel in vertrauter Umgebung.

- Wiedergenutzte Brachfläche in Uehlfeld
- Investor errichtet auf einem Teilgrundstück das Projekt „Mehrgenerationenwohnen“

## 4. Gebäudebestand nutzen

### 4.1 Leerstand nutzen: Alternativen zum Einfamilienhaus

Es liegt enormes Potenzial im Bestand. Familien nutzen diese Gebäude gerne als Alternative zum Einfamilienhaus!

#### Beispiel: Interkommunale Allianz Hofheimer Land (Unterfranken)

##### Rahmenbedingungen

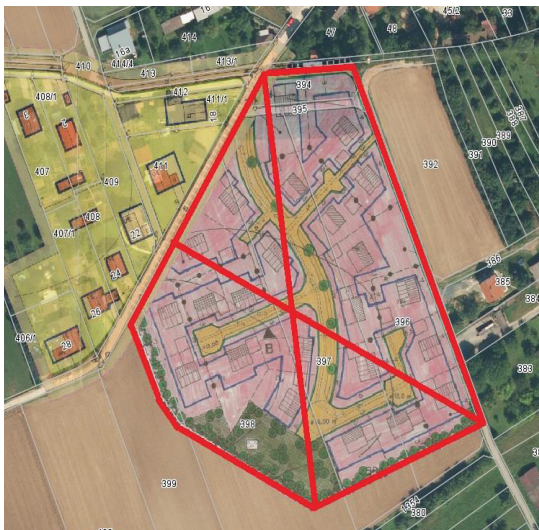
Die Allianz Hofheimer Land verfolgt konsequent das Ziel der Innenentwicklung. Dazu zählt u.a. die Rücknahme von Baugebietsausweisungen an den Ortsrandlagen und die aktive Werbung für die Nutzung bestehender Bausubstanz in den Sanierungsgebieten der Gemeinden. Grundlage dafür war eine umfassende Leerstandserfassung mit dem Ergebnis, dass mittelfristig 100 Wohngebäude leerstehen. Im Zeitraum von 10 Jahren wurden in den Gemeinden der Allianz 230 Wohngebäude vermittelt und saniert.

##### Projektbeschreibung des kommunalen Förderprogramms (Städtebauförderung)

- Die Gemeinde hat ein kommunales Förderprogramm für „Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz“ (50 €/m<sup>2</sup>) im Ortskern aufgelegt.
- Die Planungsberatung mit Kostenschätzung durch den Sanierungsarchitekten ist kostenfrei.
- Die Erstberatung zur energetischen Sanierung ist kostenfrei. Die Entsorgung des Bauschuttes erfolgt weitgehend durch die Gemeinde.

##### Die Idee des Beispiels kann übertragen werden

Das Beispiel zeigt, dass es das Engagement der Gemeinde braucht, um derartige Initiativen anzustoßen. Es besteht enormes Interesse für die Nutzung des Gebäudebestands. Hilfreich ist jedoch die fachliche Unterstützung, um die Kostenrisiken bei den Altbauten abschätzen zu können. Mit individuell angepassten sog. „kommunalen Förderprogrammen“ können kleinere pauschale Beträge gefördert werden. Die Sanierung der Gebäude darf nicht mehr Kosten als ein vergleichbarer Neubau eines Einfamilienhauses. Auch dafür gibt es finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten in der Städtebauförderung.



Privatmaßnahmen in Hofheim (o.) und Rügheim (u.)



Bereits ausgewiesenes Baugebiet (OT Rügheim) wird zurückgenommen, dafür werden leerstehende Bestandsgebäude wiedergenutzt.  
© Plan und Fotos: Stadt Hofheim

## 4.2 Kostengünstiges Wohneigentum im Bestand

Wohneigentum unter 100.000 Euro ist möglich!  
Voraussetzung ist die Nutzung des Gebäudebestands!

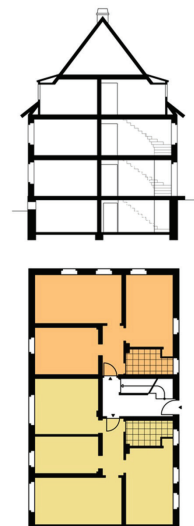
Beispiel: Modellvorhaben Wildflecken (Unterfranken)

### Projektbeschreibung

- Die Marktgemeinde erwirbt die Grundstücke mit den Gebäuden vom Bundesvermögensamt zum reinen Bodenwert.
- Die Grundstücke werden aufgeteilt und einzeln weiterverkauft. Zum Gebäude mit je vier bis fünf Wohneinheiten wird auch Miteigentum an den Nebenanlagen veräußert.
- Die Verkaufspreise liegen je Grundstück zwischen 40.000 Euro und 52.000 Euro.
- Im Kaufpreis enthalten sind Kosten für den Gasanschluss sowie der Erneuerung des Kanalan schlusses.
- Ebenfalls im Kaufpreis enthalten ist eine Modernisierungspauschale in Höhe von 20.000 Euro für die Erneuerung der sanitären Einrichtungen, der Heizungsanlage und der Dachdämmung.
- Der Erwerber erhält diesen Betrag zurück, sobald er entsprechende Maßnahmen innerhalb von zwei Jahren nachweist.
- Voraussetzung für den Erwerb ist, dass mindestens eine Wohneinheit pro Objekt vom jeweiligen Eigentümer für die Dauer von zehn Jahren selbst bewohnt wird.

### Die Idee des Beispiels kann übertragen werden

Entscheidend ist, dass die Gemeinde die Gebäude günstig erwerben kann (im Beispiel zum Bodenwert). Möglichkeiten bieten sich u.a. bei ehemaligen Militärflächen. Hier kann die Gemeinde z. B. bestehende Wohngebäude, Heime etc. erwerben und an Interessierte Bewerber weitergeben. In einer Bauherrngemeinschaft können diese die Wohnungen im Eigenbau sanieren. So bietet sich eine Möglichkeit, kostengünstig Wohneigentum zu schaffen!



In der Wohnanlage aus der 1930er Jahren sind kostengünstige Eigenheime entstanden.  
© Foto: Büro für Städtebau und Architektur Dr. Hartmut Holl, Würzburg

## 4.3 Neue Nutzung für leerstehende Gebäude

Wir bieten den Gemeinden die Möglichkeit, Gebäude zu kaufen und für Wohnen und Arbeiten neu zu beleben!

### Beispiel: Gesundheitsbahnhof Harsdorf (Oberfranken)

#### Projektbeschreibung

Die Gemeinde Harsdorf erwirbt das leerstehende Bahnhofsgebäude, saniert es und vermietet die neu entstandenen Räume an Ärzte und Physiotherapeuten. Im Obergeschoss sind zwei Wohnungen entstanden.

#### Projektfinanzierung

- Pauschalförderung in Höhe von 50 % der Gesamtkosten für Grunderwerb, Umbau und Sanierung mit Mitteln der Städtebauförderung
- Oberfrankenstiftung: Förderung des denkmalpflegerischen Mehraufwands (ca. 10 % der Kosten)
- Landesstiftung: Förderung des denkmalpflegerischen Mehraufwands (ca. 4 % der Kosten)
- Landkreis: Pauschale (ca. 0,2 % der Kosten)
- Die Restkosten werden durch die Einnahmen aus der Vermietung finanziert.

#### Die Idee des Beispiels kann übertragen werden

Mit der Sanierung und Umnutzung des leerstehenden Gebäudes zu einem sogenannten „Gesundheitsbahnhof“ ist es gelungen, einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu leisten. Die verkehrsgünstige Lage des Gebäudes im interkommunalen Verbund mit den Nachbarorten wurde dabei als Chance zur Ansiedlung einer Arztpraxis genutzt. Es konnte ein Arzt für den ländlichen Raum gewonnen werden. Damit können die Bürger der Nachbarorte verkehrsgünstig und barrierefrei ihren Arztbesuch erledigen. Durch die Förderung ist zudem eine vergleichsweise günstige Miete möglich. Da es geeignete leerstehende Gebäude in verkehrsgünstiger Lage auch in anderen Gemeinden gibt, ist eine Übertragung dieses Beispiels denkbar.



Im ehemaligen Bahnhofsgebäude befindet sich heute eine Arztpraxis und Wohnungen.  
© Foto: Gemeinde Harsdorf



## 5. Neubauten sinnvoll einsetzen

### 5.1 Nutzungen kombinieren: Einkaufen, Leben und Parken

Eingeschossige Gebäude und versiegelte Parkplatzflächen verbrauchen zu viel Fläche. Daher verschiedene Nutzungen sinnvoll stapeln und von der räumlichen Nähe profitieren!

Beispiel: Lebensmittelmarkt „Marktscheune“ in Hallstadt (Oberfranken)

#### Rahmenbedingungen

Die Grundversorgung im Ortskern nicht mehr gewährleistet. An der Stelle eines leerstehenden Supermarktes sollte ein neuer Vollsortimenter entstehen.

#### Projektbeschreibung

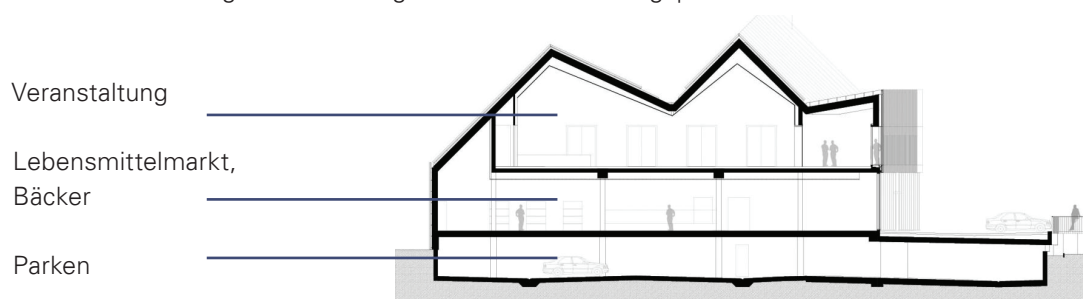
- Eine öffentliche und kostenfrei nutzbare Tiefgarage im Untergeschoss ist auch für die umliegenden Läden, Cafes und Gaststätten von Bedeutung. Dadurch wurde auch eine Teilfinanzierung durch die Städtebauförderung möglich.
- Ein 800 m<sup>2</sup> großer Supermarkt mit Bäcker im Erdgeschoss wurde an einen regionalen Betreiber verpachtet.
- Unter dem hohen Dach ist ein multifunktional nutzbarer „Kulturboden“ entstanden, der von einem privaten Unternehmen betrieben und z.B. für Kino, Musik und Hochzeiten genutzt wird.
- Auf dem Areal ist zudem ein neuer Kindergarten in einem Baudenkmal und ein Wohnquartier insbesondere für junge Familien entstanden.

#### Die Idee des Beispiels kann übertragen werden:

Es ist durch kluge städtebauliche und architektonische Lösungen möglich, Einzelhandelsbetriebe im Zentrum anzusiedeln, auch wenn das Projekt nicht in prominenter 1A-Lage liegt und nur wenige oberirdische Stellplätze angeboten werden.

#### Bundesratsinitiative

Wir haben eine Bundesratsinitiative für eine „Parkhaus- und Tiefgaragenlösung“ auf den Weg gebracht, wonach bei Bauvorhaben mit einem bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarf von mindestens 30 Stellplätzen diese grundsätzlich tief- oder mehrgeschossig zu errichten sein sollen, vorbehaltlich anderweitiger Festsetzungen in einem Bebauungsplan.



Drei verschiedene Nutzungen unter einem Dach.  
© Fotos und Planung: Schettler Architekten Weimar

## 5.2 Mehrgeschossig Wohnen im ländlichen Raum

Auch im ländlichen Raum sind Geschosswohnungen eine gute Alternative zum Einfamilienhaus!

**Beispiel: Neubau in der Ortsmitte von Salzweg (Niederbayern)**

### Rahmenbedingungen

Ein Bebauungsplan mit Einfamilienhäusern in lockerer Anordnung war für das Areal bereits in Aufstellung. Ziel für die neue Planung ist es, die Dichte des ursprünglichen Bebauungsplans ortsverträglich zu erhöhen. Neben Familienwohnungen gibt es zu wenig verfügbaren bezahlbaren Wohnraum gerade für Alleinerziehende.

### Projektbeschreibung

- Das Bistum Passau als Grundstückseigentümer sichert der Gemeinde einen Erbpachtvertrag zu wirtschaftlichen Konditionen, um Wohnungsneubau zu erstellen.
- Die Gemeinde ist Bauherr und Betreiber des Wohnungsneubaus.
- Die Planung und die Baumaßnahme werden durch den Freistaat gefördert (Praxisstudie „Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“ und Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)).
- Die Aufteilung in vier Bauabschnitte entspricht dem Wachstumspotenzial der Gemeinde von insgesamt rund 30 Wohneinheiten jährlich.
- Serielle Fertigung in Holzmodulbauweise unter Ausschöpfung der regionalen Wertschöpfungskette und des regionalen Wissens im Bau auch durch regionale Handwerksbetriebe.
- Die reinen Baukosten (brutto, Kostengruppen 300 und 400) sind geschätzt auf rund 1.600 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Die Idee des Beispiels kann übertragen werden

Damit die Gemeinden im ländlichen Raum vor allem für junge Menschen attraktiv bleiben, ist ein Angebot alternativer Wohnformen erforderlich. Die Abkehr vom klassischen Neubaugebiet in Ortsrandlage mit Einfamilienhäusern und die Schaffung von Geschosswohnungen in der Ortsmitte bringt neue Chancen für die Gemeinden. Das gezeigte Modell bietet eine Baukostenoptimierung ohne Abstrich beim Wohnwert.

Kostengruppen*	Gewerk	Kosten Euro/m <sup>2</sup> **
310	Baugrube	98
320	Gründung	79
330	Aussenwände	450
340	Innenwände	180
350	Decken	220
360	Dächer	120
370	Baukonstruktive Einbauten	80
390	sonstige Massnahmen	90
410/420/430	Heizung Lüftung Sanitär	190
440/450	Elektro	90

\* Die Gesamtkosten (brutto) bei 786 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche der Kostengruppen 300 und 400 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen 1.597 Euro/m<sup>2</sup> Wfl.

\*\* bei einer BGF von 786 m<sup>2</sup>



Skizze: So fügen sich künftig die Baukörper in die Umgebung ein.

Kostenschätzung des ersten Bauabschnittes  
Stand Juli 2017)

Die Kostenschätzung zeigt: Gute Planung macht Bauen günstiger!

© Studie: Hiendl Schieneis Architekten, Passau . Broschüre Praxisstudie: [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

## 5.3 Kompakter und höher bauen

Spielräume und Einsparpotenziale müssen im Rahmen der geltenden Regelungen konsequent genutzt werden!

Beispiel: Preisgünstigen Wohnraum schaffen in Freising (Oberbayern)

### Rahmenbedingungen

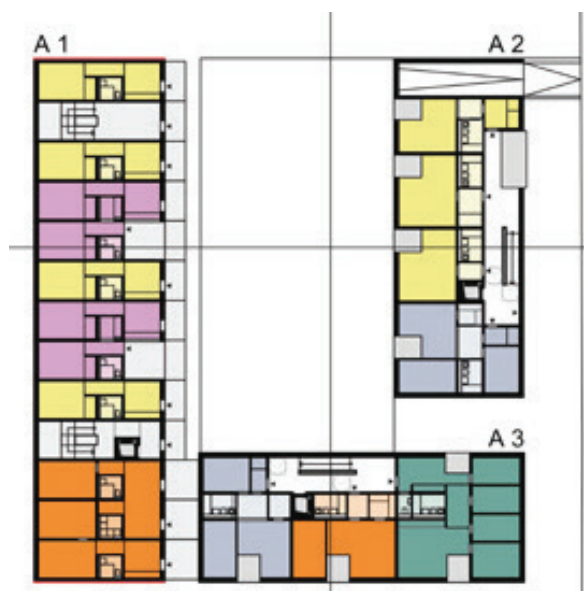
Ein brachliegendes Grundstück im Stadtteil Lerchenfeld soll mit Wohnungen bebaut werden. Zielgruppe ist eine Bewohnerschaft aus Auszubildenden, Senioren, Studierenden, städtischen Mitarbeitern, Familien und sonstigen Wohnberechtigten aller Einkommensstufen („Freisinger Mix“). Der vorhandene Bebauungsplan muss für eine höhere Wohndichte parallel zur Planung geändert werden.

### Projektbeschreibung

- Die Stadt Freising ist Bauherr und Betreiber des Wohnungsneubaus.
- Die Planung und die Baumaßnahme werden durch den Freistaat gefördert (Praxisstudie „Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“ und Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)).
- Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie wird ein Vergabeverfahren durchgeführt und anschließend der Planungsauftrag vergeben.
- Funktionalität steht im Vordergrund: knapp organisierte Grundrisse über vier Etagen sparen Fläche und Mietkosten für die Bewohner.
- Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels spart Kosten.
- In die Wohnanlage werden nachhaltige Mobilitätskonzepte integriert.

### Die Idee des Beispiels kann übertragen werden

Durch eine optimierte Planung kann das Baurecht ausgenutzt und eine höhere, dem Ort angemessene Dichte erreicht werden. Gebäude mit effizienter Erschließung und Wohnungen mit geringen Fluranteilen sparen Fläche. So können im Beispiel auf gleicher Grundstücksfläche 10 % mehr Wohnraum entstehen.



Modellstudie zu Orientierung und Dichte

- 1 Zimmer-Wohnung
- 2 Zimmer-Wohnung
- 2.5 Zimmer-Wohnung
- 3 Zimmer-Wohnung
- 5 Zimmer-Wohnung

Beispielgrundriss Obergeschoss: durchmischte Wohnungen und optimierte Grundrisse

© Studie: Ebe, Ausfelder, Partner, München . Broschüre Praxisstudie: [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

---

## Impressum

### Herausgeber

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4,  
80539 München

### Redaktion und Gestaltung

Referat Öffentlichkeitsarbeit

Im Eigendruck gedruckt auf  
umweltzertifiziertem Papier

1. Auflage  
September 2018  
[www.bauen.bayern.de](http://www.bauen.bayern.de)

---

### Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.