

# Ist Ihre Gemeinde zukunftsfähig?

Mit integrierter städtebaulicher Entwicklung zur guten Ortsentwicklung

*Doris Schneider, Bauamtsleiterin des Marktes Wolnzach*

Nur eine Gemeinde, die sich mit sich selbst und ihrer Entwicklung beschäftigt, wird die Herausforderungen der Zukunft bewältigen können. Es gilt Lösungen für die wachsenden Anforderungen zu finden, die den Kommunen gerade im ländlichen Raum täglich ins Haus stehen.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, eine gesunde und nachhaltige Weiterentwicklung, verbunden mit einer hohen Lebensqualität, eine lebendige Ortsmitte, gesellschaftliche Veränderungen, demografischer Wandel – dies sind nur ein paar Stichpunkte, die von unseren Städten und Gemeinden und ihren Verwaltungen unter einen Hut gebracht werden müssen.

Aus diesem Grund hat sich der Markt Wolnzach seit Anfang 2017 im Rahmen eines ISEK-Prozesses verstärkt mit seiner Weiterentwicklung in verschiedensten Bereichen beschäftigt.

## Was ist ein ISEK?

**I**SEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) ist ein ganzheitlicher, integrierter Planungsansatz unter Betrachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder!

Eines vorweg – Sie brauchen jemanden, der sich kümmert. Jemanden, dem es wichtig ist, dass erarbeitete Ergebnisse nicht als Schubladenplan verschwinden, sondern umgesetzt werden. Jemand, dem die Entwicklung Ihrer Kommune am Herzen liegt. Und: Sie brauchen ein gutes Team von Stadt- und Fachplanern. In unserem Fall kann man von einem hervorragenden Zusammenspiel aus Bürgermeister und Bauverwaltung mit Stadt- und Fachplanern sprechen. Gerade dies war rückblickend die Basis des Erfolgs. Ganz wichtig ist uns zudem ein fachübergreifendes Meinungsbild, sodass wir ein kleines Team, bestehend aus den Abteilungsleitern der Verwaltung haben, die über ihre Fachkompetenz hinaus den Blick für ihren Heimatort nicht verloren haben und so wesentlichen Input oder

auch einmal ein „Bauchgefühl“ in unsere Arbeit einfließen lassen. Der Blick für das große Ganze darf nicht verloren gehen. Nur so kann man kommunalpolitische Gremien und letztendlich den Bürger von seiner Arbeit überzeugen.

Im ISEK wird zuerst Bilanz gezogen. In einer Stärken- und Schwächenanalyse wird durch das beauftragte Büro eine objektive Auswertung durchgeführt. Sie als Kommune legen nach dieser Analyse selbst ein Ziel fest und identifizieren Maßnahmen, mit denen dieses Ziel erreicht werden kann. Dies erfolgt für jedes Handlungsfeld, das im Vorfeld festgelegt wurde. Handlungsfelder können u.a. das Ortsbild samt örtlicher Baukultur, Tradition und Freizeit oder auch Mobilität, Wohnen und demografischer Wandel sein.

## In unserem Fall: Flächenscho- nender qualitätsvoller Wohn- raum für alle Lebenslagen und Teile der Bevölkerung

Dieses Ziel haben wir uns für das Handlungsfeld „Wohnen“ gesetzt. Nur wie erreichen wir dies bei einem stetig stei-

genden Wohnraumbedarf und damit verbundenen explosionsartigen Entwicklung des Baulandpreises? Wie können wir dem Druck der Bauträger standhalten, die oftmals jeden Quadratmeter bebaubare Fläche ausnutzen und die Wohnqualität vernachlässigen? Wie schafft es die Gemeinde, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erreichen, sodass sich nicht nur der Gutverdiener ein Grundstück mit Haus leisten kann, sondern auch die weniger begüterten Teile der Bevölkerung? Dies ist nur ein kleiner Auszug aus dem täglich länger werdenden Fragenkatalog, mit welchem gerade die Kommunen im ländlichen Raum konfrontiert werden. Hierfür gilt es, gute und machbare Lösungen zu finden.

## Städtebauliche Beratung

Wer will sich Planungen vorlegen lassen, die nicht zum Ortsbild passen, in denen alles versiegelt wird und keine Lebens- und Wohnqualität erreicht wird? Gerade im Bereich des § 34 Baugesetzbuch haben Kommunen bei Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung wenig Handlungsspielraum. Eine Veränderungssperre für jedes Grundstück kann hierbei auch nicht immer die Lösung sein. Treten Sie in den offenen Dialog mit dem Bauherren! Gehen Sie transparent, auch in der Öffentlichkeit, mit dem Bauvorhaben um. Zeigen Sie auf, dass die Planungen nicht mit den Zielen der Kommune übereingehen. Das kostet Kraft, Nerven und Zeit. Aber es lohnt sich. Sie erreichen für Ihren Ort eine qualitätsvollere Planung. Dort, wo Lebensqualität entsteht, bleiben die Menschen und halten sich gerne auf. Wir lassen daher pränante Bauvorhaben durch den Stadtplaner, der uns im ISEK-Prozess betreut, prüfen. Sie erhalten innerhalb weniger Arbeitstage eine Rückmeldung und

erhalten eine Grundlage für Gespräche mit Bauherren, Bauträgern oder Investoren und haben damit fachliche Argumente in der Hand, die Sie im Gespräch auf den Tisch bringen können. Leider braucht es bei Planungen oftmals noch den letzten Feinschliff. Bisher konnten wir durch Gespräche die Bauvorhaben alle auf einen gemeinsamen Weg bringen, auch wenn dies oft für den Grundstücksbesitzer und Planer mit Umplanungen verbunden war.

### Wie wollen wir zukünftig wohnen?

Der Markt Wolnzach entwickelt derzeit ein neues Baugebiet von ca. 9 Hektar. Aber wer soll dort wie wohnen? Die bisherige Entwicklung in unseren Neubaugebieten war hauptsächlich auf Einfamilienwohnhäuser und Doppelhäuser ausgerichtet, die Grundstücke dementsprechend groß. Für eine Neuausrichtung bedarf es einer ordentlichen Grundlagenmittlung und einer Prognose für die Weiterentwicklung der Bevölkerung vor Ort. Wir haben deshalb einen Wirtschafts- und Sozialgeografen beauftragt, der in Zusammenarbeit mit dem Stadtplaner ein Wohnraumkonzept – also eine ausdifferenzierte Wohnraumanalyse erstellt. Wir wollten „unsere“ Zahlen, also diese, die genau unseren Ort in der Entwicklung aufzeigen. Aufgrund der Ergebnisse lassen sich auch für andere Bereiche Zahlen wie z. B. der Betreuungsbedarf für Kinder ermitteln.

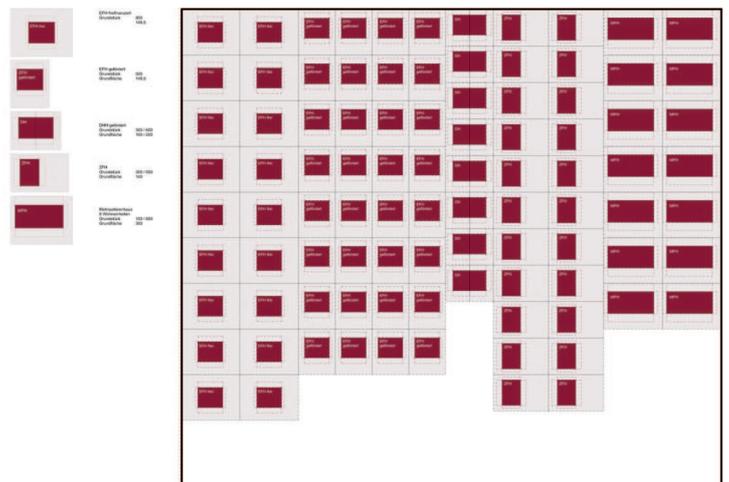
Die Ergebnisse waren beeindruckend. So wurde beispielsweise ermittelt, dass im Markt Wolnzach 240 Häuser nur von einer Person über 65 Jahre bewohnt werden. Diese Auswertung lieferte wichtige Hinweise auf einen vorhandenen Bedarf für Wohnformen in Alter. Es besteht bei älteren Menschen oftmals der Wunsch, das irgendwann allein bewohnte Haus zu verlassen; mangelnde Barrierefreiheit, kostenaufwendige energetische Sanierungen, zu viel Raum, der beheizt werden muss, zu starre Grundrisse, zu viel Garten, der mühsam gepflegt werden muss. In vielen Kommunen fehlt es jedoch an Alternativen, die man diesen eigentlich veränderungswilligen Menschen anbieten könnte. Die Ausdifferenzierung für selbstbestimmtes Wohnen im Alter käme dabei nicht nur älteren Menschen entgegen. Die durch den Umzug der älteren Menschen freiwerdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden. Diese sogenannten Remanenzeffekte tragen wesentlich zu einem steigenden Wohnflächenbedarf auch bei stagnierender Einwohnerzahl bei. Setzt man ortsübliche durchschnittliche Einwohnerzahlen je Wohneinheit ein, lässt sich die Mindernutzung durch Remanenzeffekte in ein Äquivalent von 93 Bauplätzen für Einfamilienhäuser umrechnen, was wiederum einen sparsamen Umgang mit vorhandenen Flächenpotenzialen darstellt.



Remanenzeffekte: 1 Haus – 1 Bewohner, 65 Jahre und älter.  
© EWMA Markt Wolnzach; Salm & Stegen 2018

Unsere Planung hört aber nicht auf dem Papier auf. Im Oktober ist in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung, Frau Wenng, eine Bürgerinformation geplant. Hier soll an einem Samstag ein vollständiger Tag für „Wohnen im Alter“ stattfinden. Alle Bürgerinnen und Bürger werden hierzu per Postkarte eingeladen, aktiv an der Zukunftsgestaltung teilzunehmen. Man muss das Rad nicht neu erfinden. Es gibt viele gute Beispiele, welche Wohnformen in der Praxis wunderbar funktionieren. Hier möchten wir unsere älteren Mitbürger im offenen Dialog informieren, Vorurteile und Ängste abbauen und so unsere Rückschlüsse für die Wohnentwicklung auch in neuen Baugebieten ziehen. Doch wie soll nun das Wohnen im neuen Gebiet aussehen? Im Zug des ISEK-Prozesses wurde ein Beirat aus Bürgern gebildet. Die Teilnehmer bilden alle Schichten der Bevölkerung ab – den jungen Familienvater, der gerade zugezogen ist, die Geschäftsfrau, den Single sowie die Senioren – und bearbeiten verschiedene Themen, so auch das Handlungsfeld „Wohnen“.

Schematische Visualisierung des Bebauungskonzeptes.  
© Wohnraumkonzept Wettbewerbsgebiet Glandergassleiten/Markt Wolnzach; Präsentation im ISEK-Beirat am 15. November 2018/Salm & Stegen



In mehreren Arbeitssitzungen wurde durch den Beirat erarbeitet, was sich der Bürger wünscht und was es braucht, damit das Gebiet auch zu einem guten Wohngebiet wird. Es ist schnell gesagt, dass es neue Wohnformen geben muss, dass man sparsamer mit Flächen umzugehen hat – „aber fangen Sie bitte nicht vor meiner Haustüre an!“.

Es wurden die Vor- und Nachteile sowie Bedenken der verschiedenen Wohnformen diskutiert. Wie dicht darf die Bebauung erfolgen, damit man sich noch wohlfühlt? Dies wurde abschließend erarbeitet. Die Beiräte haben anhand eines maßstabsgetreuen Planes mit maßstabsgetreuen Bauvorhaben eine verträgliche Wohndichte entwickelt. Allem voran stand immer, dass die Gebäude eine qualitätsvolle Architektur wiedergeben sollen und dass jede dort lebende Person trotz der Dichte Privatsphäre braucht. Die Ergebnisse des ISEK-Beirates sind in die Beschlussfassung des Marktgemeinderates mit eingeflossen.

## Den Bürger ins Boot holen – Über neue Wege informieren

Die Bürgerinnen und Bürger Wolnzachs wurden an einem Freitagabend über das Thema „Wie wollen wir zukünftig in Wolnzach wohnen?“ informiert. Die Vorträge von 1. Bürgermeister Jens Machold sowie der Stadtplanerin Barbara Hummel und dem Wirtschafts- und

Sozialgeografen Dr. Volker Salm leiteten die anschließende sehr konstruktive Diskussion und Ausstellung ein.

Informieren Sie Ihre Bürgerinnen und Bürger über neue Wege, die Sie einschlagen, und verlassen Sie ausgetramelte Pfade. Klären Sie auf, welche Beweggründe es für Ihre Entscheidungen gibt und welchen Handlungsspielraum die Kommune hat. Die Bürger wollen verstärkt an kommunalpolitischen Entscheidungen teilhaben. Bei Bürgerinformationsveranstaltungen erhalten Sie sofort ein Feedback – planen Sie am Bürger vorbei oder wird der Weg mitgetragen?

Aus den Köpfen der Menschen muss das oft noch negative Bild vom Geschosswohnungsbau durch gute und qualitätsvolle Planungen ersetzt werden. Bisher war es Standard, auf seinem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück sein Einfamilienhaus zu bauen. Es reicht nicht aus, einfach die Grundstücksgrößen zu reglementieren, sondern es bedarf vielmehr einer ausgewogenen und qualitätsvollen Planung für alle Bevölkerungsschichten.

Dass andere Wohnformen als das typische Einfamilienhaus auf dem Markt nachgefragt werden, zeigt auch ein Vergleich der Wohnformen im Markt Wolnzach.

Das Ergebnis des Beirates, die Ergebnisse der sozialdemografischen Untersuchung sowie das eigene Bild der Ortsentwicklung sind in einen Auslobungs-

text für einen städtebaulichen Wettbewerb geflossen. So erhalten wir nicht irgendeine Lösung, sondern die beste.

## Innen vor außen

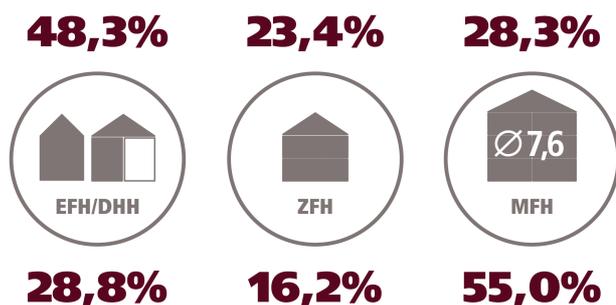
Leichter gesagt, als getan. Auch hier braucht es gute und realistische Ziele. Im Sommer 2018 wurde hierfür eigens ein Förderprogramm vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Erhebung der Innenentwicklungspotenziale ausgerufen. In Zusammenarbeit mit unserem Wirtschafts- und Sozialdemografen und unserem Stadtplaner erheben wir derzeit die „Baulücken“. Die Grundstücke, welche von einer Person über 65 Jahre allein bewohnt werden, sind ebenfalls dargestellt.

Das Eigentum des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials liegt meist nicht bei den Kommunen. Es gilt, hier einen sensiblen Weg zu finden, die Grundstückseigentümer anzusprechen und gemeinsam Lösungen zu erarbeiten. Die Herausforderung wird sein, den einzelnen Grundstücksbesitzer dazu zu animieren, die sog. „Enkelgrundstücke“ zu bebauen oder zu veräußern. Auch hier müssen Sie wieder aktiv werden und in den Dialog einsteigen.

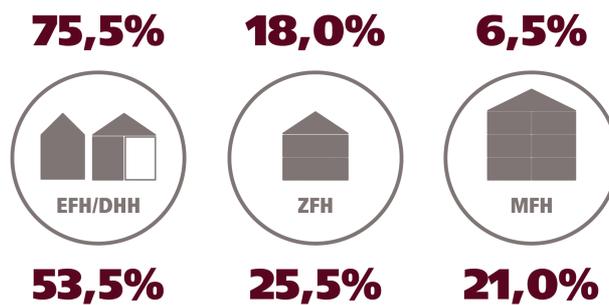
In vielen Baugebieten zeichnet sich ab, dass die Gebäude, meist bestehend aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, in einer bestimmten Altersstruktur bewohnt werden. Die Kinder sind aus

© Wohnraumkonzept Wettbewerbsgebiet Glandergassleiten/Markt Wolnzach; Präsentation im ISEK-Beirat am 15. November 2018; Salm & Stegen

Anteile der WE an Baufertigstellungen 2009-2012



Anteil an Gebäudetypen 2016



Anteile der WE an Baufertigstellungen 2013-2016

Anteil an Wohneinheiten 2016

dem Haus – die Nutzung des Gebäudes findet meist begrenzt auf die Eltern statt. Auch hier ist es notwendig, Lösungen zu suchen und zu finden, damit ältere Baugebiete von der Nutzform wieder durchmischt werden. Ein sinnvolles Nachverdichten in bestehenden Baugebieten sollte daher angestrebt und realisierbar sein.

Zudem loben wir derzeit einen weiteren Wettbewerb über ein ca. 3 Hektar großes Gebiet aus, welches derzeit überwiegend als Gewerbefläche genutzt wurde. Die Lage an einem auenähnlichen Gewässer der „Wolnzach“ ist unschlagbar. Hier soll ein Großteil der Flächen entsiegelt werden. Es soll auch hier Wohnraum für alle Lebenslagen entstehen; Wohnraum und Wohnformen für alle Lebenslagen und für jeden Geldbeutel. Möglichst viele Personen sollen von der tollen Lage profitieren. So schaffen wir Wohnformen, die u. a. einem Umzug in eine kleinere Immobilie erleichtern, weil es ein passendes Angebot gibt.

### Packen Sie es an!

Packen Sie es als Bürgermeister und Verwaltung an! Ich kann Sie nur motivieren, den Prozess zu starten. Sie können nur gewinnen. Lassen Sie sich unterstützen von Fach- und Stadtplanern. Entwi-

ckeln Sie Lösungen, zugeschnitten auf Ihren Ort. Binden Sie Ihre Bürgerinnen und Bürger in die Prozesse ein.

Es reicht heute nicht mehr aus, einen Planer mit einem Bebauungsplan zu beauftragen. Sie brauchen ein gutes Team aus Fachleuten, die mit Ihnen zusammen die Grundlagen für Ihre weitere Ortsentwicklung schaffen. Nur wer diese kennt, kann sich zukunftsstark aufstellen und weiterentwickeln.

Die Verwaltungen sind personell nicht aufgestellt, alle Fachbereiche abzudecken. Sie werden schnell merken, dass, unterstützt durch die Fachplaner, auch Ihre Mitarbeiter in ihrer täglichen Arbeit profitieren.

Scheuen Sie es nicht, sich der Arbeit zu stellen, die u. a. ein ISEK oder ein städtebaulicher Wettbewerb mit sich bringt. Jede Minute, die Sie hierfür investieren, zahlt sich aus.

Für viele dieser Maßnahmen erhalten Sie Unterstützung der Regierungen – in diesem Fall vom Sachgebiet für die Städtebauförderung. Die Mitarbeiter dort sind bestens vernetzt in ihren Fachabteilungen, stellen Kontakte zu anderen Förderstellen her und begleiten Sie während des Prozesses und darüber hinaus. Ohne Förderungen wäre vieles nicht möglich!

Für die Zukunft braucht es flexible Fördermodelle – vor allem der demografische Wandel und der sparsame Umgang mit Flächen und damit verbunden die Schaffung von neuem, angepasstem Wohnraum werden die Herausforderungen der Zukunft sein. Flächen müssen bewusst entwickelt werden. Hier reicht es nicht, wenn den Kommunen ein Flächenkontingent zur Weiterentwicklung vorgegeben wird. Es muss vorher angesetzt werden – es muss vernetzt gearbeitet werden – wo in Bayern gibt es gute und praktikable Lösungen? Anschauen, reden, sich vernetzen, mit Kolleginnen und Kollegen. Profitieren von den Erfahrungen anderer. Hierfür bleibt im Arbeitsalltag leider viel zu wenig Zeit. Allerdings sollten auch hier die Voraussetzungen geschaffen werden, dass Netzwerkarbeit gefördert wird. Das sich engagierte Gruppen zusammenfinden, um Lösungen zu finden. Die Vorgaben erhalten wir von der Politik – umgesetzt werden müssen sie in den Gemeinden durch die Bürgermeister, Gemeinderäte und Verwaltungen. Doch der Einsatz lohnt sich allemal.



Wie setzen Sie das Bayerische E-Government-Gesetz in Ihrer Verwaltung um?

„jehle, eine Marke der Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, Hultschiner Str. 8, 81677 München; im Fachbuchhandel erhältlich; Preisänderung vorbehalten! Weitere Informationen unter [www.rehm-verlag.de](http://www.rehm-verlag.de). WAN 520782/Mai 2018

Mit unserem Newsletter bleiben Sie per E-Mail stets auf dem Laufenden!

- Monatlich informieren Sie ausgewiesene Experten rund um aktuelle Entwicklungen und Neuerungen im Bereich „E-Government in der bayerischen Verwaltung“.
- Einfach und bequem. Gratis und jederzeit kündbar.



Jetzt anmelden unter [www.rehm-verlag.de/newsletter](http://www.rehm-verlag.de/newsletter)

„jehle