



Projektaufruf

Projektbeschreibung mit Bewerbungsbedingungen



LANDSTADT BESTAND

Initiative für innovative
Stadtentwicklung

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Ziel des Modellprojektes.....	4
3	Fördergegenstand und Projektschwerpunkte	5
4	Förderung und Beratung im Modellprojekt.....	9
5	Teilnahmevoraussetzungen	9
6	Verfahrens- und Projektablauf	10
7	Einreichung der Interessensbekundung	11
8	Einreichung der Bewerbung	11
9	Kontakt.....	11

1 Ausgangslage

Im Jahr 2022 wurde das Modellprojekt LANDSTADT BAYERN vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) ins Leben gerufen. Zehn Modellgemeinden widmeten sich der Entwicklung innovativer Quartiere auf innerörtlichen Brach- und Konversionsflächen und erarbeiteten individuelle Lösungen für städtebauliche Impulse vor Ort.

Das Modellprojekt hat gezeigt, wie wichtig es ist, Entwicklungstendenzen frühzeitig aufzugreifen und ganzheitliche Lösungsansätze unter intensiver Einbindung der Öffentlichkeit zu erarbeiten. Es hat auch deutlich gemacht, dass der gemeinsame Austausch für die Weiterentwicklung der Planungen vor Ort äußerst förderlich sein kann.

Der erfolgreiche Prozess von LANDSTADT BAYERN wird daher fortgesetzt. Unter dem Titel **LANDSTADT BESTAND** steht die innovative Weiterentwicklung des **städtebaulichen Siedlungsbestands** als wertvolle Ressource im Mittelpunkt eines neuen Projekts von Mitte 2025 bis Anfang 2028.

In Vorbereitung des neuen Modellprojekts wurde im Herbst 2024 eine Umfrage zum Thema „Wie kann der städtebauliche Bestand aufgewertet und als Ressource nachhaltig genutzt werden?“ durchgeführt. Dabei wurden übergeordnete Themen wie Klimaanpassung und Nachhaltigkeit, zukunftsorientiertes Wohnen, Daseinsvorsorge und Infrastruktur sowie Mobilität und Digitalisierung betrachtet. Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass die größten Herausforderungen in bestehenden ortskern- und zentrumsnahen Quartieren liegen. Beispielsweise unterstreichen etwa leerstehende Strukturen in gemischt genutzten oder landwirtschaftlich geprägten Bereichen sowie in gut angebundenen Gebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern die Notwendigkeit einer flexiblen Herangehensweise, um die Potenziale vor Ort gezielt zu erfassen und geeignete Lösungen zu entwickeln. Die Ergebnisse der Umfrage sind maßgeblich in die Konkretisierung dieses Modellprojektes eingeflossen.

2 Ziel des Modellprojektes

Ziel des neuen Projekts ist es, **Bestandsquartiere** zu **aktivieren** und eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte städtebauliche und kooperative Entwicklung anzustoßen. Neben dem öffentlichen Raum, dem Gebäudebestand mit seiner gebundenen Energie und der bestehenden Infrastruktur bieten auch etablierte Sozial- und Gemeinschaftsstrukturen große Potenziale für eine nachhaltige Entwicklung.

Konkreter räumlicher Bezug: Im Fokus stehen das **Quartier**, die Beziehung zwischen **Quartier und Gesamtort** oder städtebauliche **Gestalt und Typologien im örtlichen Kontext**. Schwerpunkte sollen die in der Umfrage identifizierten Bereiche um Innenstädte und Ortszentren, zentrumsnahe Wohn- oder Mischgebiete, auch mit Gewerbeanteil oder mit ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben bilden. Die Weiterentwicklung dieser Bereiche, auch unter Berücksichtigung ihrer baulichen Qualität, soll in den Kontext der gesamtörtlichen Entwicklung gestalterisch, funktional und strukturell eingebunden werden. Soweit vorhanden, sollen bereits bestehende Aktivitäten, Strukturen, Konzepte und Planungen (z. B. Integriertes Stb. Entwicklungskonzept (ISEK), Mobilitätskonzept) einbezogen werden.

Aufgabe: Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen sollen **Strategien, Planungen und Konzepte** erarbeitet und wirksame, langfristige **organisatorische Strukturen** etabliert werden, um nachhaltige Entwicklungen im Bestandsquartier bestmöglich weiterzubringen. **Experimentieren ist ausdrücklich erwünscht!** Die Modellgemeinden sollen Vorbildcharakter für die Entwicklung anderer Gemeinden entfalten und Impulse für alternative Vorgehensweisen setzen.

Partizipation: Die Gemeinden sollen ihre Projekte in einem partizipativen und dialogorientierten Prozess entwickeln sowie Teilhabe und Mitwirkung aller ermöglichen. Ziel ist es, die künftigen Anforderungen an das Bestandsquartier, sei es im Ballungsraum oder im ländlichen Raum, unter Einbindung der Bewohnerschaft sowie maßgeblicher Akteure vor Ort abzuleiten. So können vor Ort getragene Lösungsansätze entwickelt und die Akzeptanz von Planungsprozessen, deren Ergebnisse sowie Kooperationen und die Gemeinschaft gestärkt werden.

Netzwerk: Die Netzwerkarbeit vor Ort, zwischen den Modellgemeinden und mit dem StMB sowie einem mit Expertinnen und Experten aus verschiedenen Bereichen der Stadt- und Mobilitätsplanung besetzten Gremium bietet in etablierten Strukturen einen konstruktiven Austausch auf Augenhöhe.

3 Fördergegenstand und Projektschwerpunkte

Das Projekt orientiert sich an den Leitlinien und Prinzipien der Neuen Leipzig-Charta 2020: Gemeinwohlorientierung, integrierter Ansatz, Beteiligung und Koproduktion, Mehrebenenkooperation und ortsbezogener Ansatz.

Nutzungsmischung, Innenentwicklung, Klimaresilienz, Mobilitäts- und Energie-wende, Flächensparen mit aktiver Bodenpolitik, öffentlicher Raum, Infrastrukturfolgekosten, gesellschaftliches Miteinander und Baukultur sind nur einige Stichworte für eine nachhaltige räumliche, funktionale und soziale Organisation eines Quartiers. Fördergegenstände werden die Erstellung fachübergreifender, räumlicher Planungen oder integrierter Entwicklungsstrategien und -konzepte sein. Konzepte zur Anpassung an den Klimawandel und den demografischen Wandel, für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten, für den Erhalt der Funktionsfähigkeit von Quartieren durch Nutzungsmischung und die Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes können ebenfalls Fördermaßnahmen darstellen.

Aufgrund der starken Synergiewirkungen zwischen Mobilitäts- und Siedlungsentwicklung liegt ein besonderes Augenmerk auf der integrierten Planung und Abstimmung attraktiver Mobilitätsangebote. Um in den Gemeinden nachhaltig Strukturen für die integrative Betrachtung der Mobilitätsentwicklung in den Quartieren zu verankern, ist ein Kompetenzaufbau im Mobilitätsmanagement obligatorischer Bestandteil des Projekts.

Drei **Ansätze** sollten im Rahmen der Modellprojekte berücksichtigt werden:

Räumlicher Ansatz: Die Entwicklungsperspektiven bestehender, ortskern- und zentrumsnaher Quartiere oder städtebaulicher Strukturen, insbesondere der funktionalen und räumlichen Zusammenhänge, können mit geeigneten Planungsinstrumenten aufgezeigt und überprüft werden. Dies ist stets im Zusammenhang der gesamten Stadt bzw. des gesamten Ortes und den vielfältigen, untereinander vernetzten Systemen (z. B. Siedlungsstruktur, Freiraum, Mobilität) zu bewerten und zu entwickeln.

Strategischer Ansatz: Neben dem klar gefassten Gebietsbezug bleibt die Ausrichtung des Projekts bewusst offen und flexibel, um die Vielfalt der Herausforderungen und Potenziale in bestehenden Quartieren umfassend berücksichtigen und abbilden zu können. Strategische Überlegungen und ein langfristiger Fahrplan zur

Umsetzung der Ziele mit Nachsteuerungsoptionen geben Orientierung bei der zukünftigen Ausrichtung des Quartiers bzw. Umstrukturierungsprozessen.

Sozialer, partizipativer Ansatz: Neben der räumlich-strukturellen Funktionsfähigkeit ist die Basis von lebendigen, attraktiven Quartieren eine intakte Stadtgesellschaft bzw. Gemeinschaft. Eine gezielte Steuerung und Begleitung der Planungen und Konzepte durch entsprechende Beteiligungsmöglichkeiten sind maßgebliche Aspekte.

Im Modellprojekt können folgende **inhaltliche Themen** im Fokus stehen:

Bauliche Strukturen nutzen und weiterentwickeln

- Ressource Siedlungsbestand und städtebauliche Infrastruktur auf allen Ebenen verstehen, nutzen und optimieren
- Auslastung der vorhandenen Infrastruktur durch Nachverdichtung mit neuen Typologien und Funktionen unter Berücksichtigung der Folgewirkungen (runder Verkehr, Freiraumversorgung, soziale Angebote, stabile Folgekosten)
- Bauflächen schaffen und bestehendes Bauland aktivieren durch Ergänzung und Umbau etablierter Quartiere (Multifunktionalität)
- Anpassungen an den demografischen Wandel durch Fördern von Bestandsquartieren als soziale, bauliche und kulturelle Ressource (z. B. Barrierefreiheit)
- „Graue Energie“, Lebenszyklus und Kreislaufwirtschaft berücksichtigen
- Schädliche bzw. hinderliche Wirkungen in zentralen Lagen abbauen oder kompensieren (z. B. Lärmimmissionen)

Beispiele

- Quartiersbezogene Rahmenplanungen zum Umgang mit spezifischen Typologien (z. B. ehem. landwirtschaftliche Bereiche)
- Integrierte Quartierskonzepte (ähnlich ISEKs) als strategischer, prozessualer und organisatorischer Handlungsrahmen
- Einrichtung von Beratungsangeboten (z. B. rechtliche Beratung, prozessuale Begleitung, Förder-Guides)
- Konzepte für flexiblen Wohnraum, Suffizienz, zur Integration von Büro- oder Gewerbe, Mehrgenerationenwohnen, alternativen Trägermodellen

Mobilitätsangebote, -verhalten und Nutzerstrukturen weiterentwickeln

- Entwicklung und Umsetzungsbeginn integrierter Mobilitätskonzepte zur Erschließung und Anbindung der Quartiere/bestehender Baugebiete inklusive ergänzender Kommunikations-/ Beratungskonzepte
- Implementieren eines standort- und/oder zielgruppenbezogenen Mobilitätsmanagements zur gezielten Förderung von nachhaltigem Mobilitätsverhalten
- Schaffung von verwaltungsinternen Strukturen zur Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen im Bereich Mobilitätsmanagement
- Experimentierräume zur zeitlichen Erprobung innovativer Mobilitätslösungen

Beispiele

- Mobilitätskonzept zur Anbindung monofunktionaler Gebiete und Quartiere in den städtebaulichen Kontext
- Quartiersbezogenes Mobilitätskonzept zur Optimierung der Zugänglichkeit (z. B. barrierefreie Gestaltung, Verbesserung Wartesituationen)
- Einrichtung einer Projektgruppe / Arbeitsgruppe Mobilitätsmanagement in der Kommunalverwaltung
- Schulisches Mobilitätsmanagement zur Steigerung der Verkehrssicherheit im Umfeld einer Schule
- Experimentierräume zum Erproben neuer Mobilitätsangebote (z. B. autonome Quartierbusse, Rufbusse, digitale Mitfahrbänke)

Nachhaltigkeit integrieren

- Klimaanpassungsmaßnahmen für bestehende Baugebiete voranbringen
- Optimierung für die Versorgung und Produktion von Energie (auch vor dem Hintergrund der kommunalen Wärmeplanungen)
- Förderung kompakter, klimaresilienter Strukturen mit kurzen Alltagswegen durch Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur
- Projekt als Baustein des StMB im Rahmen der Flächensparoffensive der Staatsregierung, kommunales Flächenmanagement
- Fiskalische Wirkung von Nachverdichtung

Beispiele

- integrierte Quartierskonzepte zur Klimaanpassung inkl. Umsetzungsstrategie und Einbindung wichtiger Akteure
- Konzeption eines kommunalen Förderprogramms zur Umsetzung privater Klimaanpassungsmaßnahmen
- Maßnahmen, die zu einer stärkeren Fokussierung auf Nachhaltigkeitsaspekte durch die Quartiersgemeinschaft führen

Bau- und Planungskultur weiterentwickeln

- Neue Ideen für den öffentlichen Raum (Straßen-, Platz-, Grün- und Freiräume) in bestehenden Baugebieten
- Förderung von Aufenthaltsqualität und Klimaentlastung in Bewegungsräumen
- Förderung von Gemeinschaft, Teilhabe und Integration zur Stärkung der städtebaulichen Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Quartier
- Konsequente Digitalisierung bei Planungen und Verfahren
- Beteiligungskultur, Co-Produktion privater und öffentlicher Akteure als kontinuierliche Anpassungsmethode, Synergien mit bestehenden Einrichtungen

Beispiele

- Städtebaulicher Wettbewerb zur Anpassung öffentlicher Räume und Nachverdichtung
- Konzept zur Implementierung von analogen und digitalen Partizipationsansätzen zur Förderung des Dialogs im Quartier
- Etablierung eines öffentlich-privat getragenen Quartiersfonds (Verfügungsfonds) für kooperative Maßnahmen zur Initiierung von gemeinsam getragenen Projekten (z. B. Veranstaltung, Installationen, etc.)
- Aufbau von Learning Spaces, Repair-Cafés zur Förderung des gemeinsamen Lernens und stärkeren Vernetzung von sozialen Gefügen

Die vorgenannten Themenkomplexe sollen in den Modellprojekten mitgedacht werden. Die antragstellende Gemeinde legt Schwerpunktthemen bzw. den Fokus im jeweiligen Projekt fest.

4 Förderung und Beratung im Modellprojekt

Die ausgewählten Modellgemeinden erhalten folgende Unterstützung:

- fachliche Beratung und wissenschaftliche, interdisziplinäre Begleitung durch ein erfahrenes Expertengremium und das StMB,
- koordinierende Betreuung bei der Projektentwicklung,
- fachlicher Austausch im LANDSTADT-Netzwerk sowie fachlichen Input zu relevanten Themen aus der Praxis in der Reihe LANDSTADT DIALOGE,
- Bezuschussung der Planungsverfahren mit bis zu 80 % der förderfähigen Gesamtkosten (maximale Zuschusshöhe 200.000 €),
- umfangreiche öffentlichkeitswirksame Maßnahmen zur Begleitung der Projekte,
- Schulung eines Mitarbeitenden zum/zur Kommunalen Mobilitätsmanager/-in.

Zudem erhalten die Modellgemeinden in gewohnter Weise Unterstützung durch die Bezirksregierungen beim Fördermanagement sowie bei Netzwerk- und Planungsprozessen.

5 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmeberechtigt sind alle bayerischen Städte und Gemeinden. Die Teilnahme am Auswahlverfahren ist an folgende Rahmenbedingungen geknüpft:

- Betrachtung des Quartiers im Siedlungszusammenhang,
- Nachweis der Bedeutung des Projektes im gesamtörtlichen Kontext,
- Bereitschaft zur Durchführung von Planungsverfahren mit interdisziplinären Planungsteams unter Beachtung des Vergaberechts (bei städtebaulichen Ideenwettbewerben, kooperativen Verfahren, Realisierungswettbewerben, Werkstattverfahren Auswahl aus mind. 3 Planungsteams),
- Bereitschaft zur intensiven Einbindung der Öffentlichkeit und Akteure vor Ort,
- Betrachtung des Themas Mobilität / verkehrliche Anbindung des Quartiers,
- Teilnahme am Lehrgang „Kommunales Mobilitätsmanagement“ des StMB,
- keine Beauftragung der Planung vor Bewilligung der Maßnahme und
- kein Einsatz anderer Fördermittel für das Planungsverfahren.

Bei einer vorhandenen Gebietskulisse der Städtebauförderung oder der Dorferneuerung bitten wir um Rücksprache mit der jeweils zuständigen Bezirksregierung, Sachgebiet 34.

6 Verfahrens- und Projektablauf

Für die Durchführung des Modellprojekts LANDSTADT BESTAND ist ein mehrstufiges Verfahren vorgesehen.

Phase 1 / Projektaufruf und Interessensbekundung / 1. Quartal 2025

Über ein Umfragetool können sich die Gemeinden für eine Online-Veranstaltung am 13. März 2025 anmelden und Informationen zu ihren Projektideen angeben. In der Veranstaltung werden Fragen zum Projekt und zum Bewerbungsverfahren geklärt. Ziel ist es, den Aufwand für die Gemeinden überschaubar zu halten.

Phase 2 / Bewerbungsverfahren / 2. Quartal 2025

Bewerbungsunterlagen sind bis zum 10. April 2025 beim StMB einzureichen. In der Bewerbung sind der vorrangige Handlungsbedarf und die möglichen Schwerpunktthemen für die Bearbeitung zu benennen. Die Auswahl von bis zu zehn Projekten erfolgt durch ein Gremium, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern des StMB, der Kommunalen Spitzenverbände und dem Expertengremium. Die Auswahl erfolgt aufgrund fachlicher Kriterien. Wesentliche Auswahlkriterien sind dabei Innovationsgehalt, Realisierbarkeit innerhalb der Projektlaufzeit, Varianz der Projekte im bayernweiten Kontext und die Konkretheit des Projektvorschlags.

Phase 3 / Planungsphase / Mitte 2025 bis 1. Quartal 2027

Den Auftakt bildet eine Veranstaltung inkl. Workshop mit den ausgewählten Gemeinden am 30. Juni 2025 im StMB. Anschließend erarbeiten diese mit geeigneten Planungsinstrumenten umsetzbare Planungs- und Beteiligungskonzepte mit fachlicher und finanzieller Unterstützung des StMB. Die Ergebnisse der Modellgemeinden werden im StMB präsentiert. Voraussichtlich ab Herbst 2025 findet der Lehrgang „Kommunales Mobilitätsmanagement“ in drei Blöcken mit insgesamt neun bis zehn Präsenztagen statt.

Phase 4 / Abschlussphase / Ende 2027 bis Anfang 2028

Die Ergebnisse der Gemeinden werden hinsichtlich Innovation und Umsetzbarkeit überprüft. Ziel ist es, Übertragbarkeit zu identifizieren und auf der Projektwebsite LANDSTADT BESTAND als Best-Practice-Beispiele darzustellen. Die Gemeinden reichen Verwendungsnachweise für die geförderten Maßnahmen ein. Die Prüfung und Abwicklung erfolgt im Laufe des Jahres.

7 Einreichung der Interessensbekundung

Gemeinden können ihr Interesse am Modellprojekt bis zum 11. März 2025 unter folgendem Link www.landstadt.bayern.de bekunden und sich für eine Teilnahme an der Online-Informationsveranstaltung am 13. März 2025 von 10:00 bis 12:00 Uhr anmelden. Die Veranstaltung dient der Klärung der Aufgabenstellung und bietet Raum für Fragen zum Bewerbungsverfahren. Die Teilnahme an diesem Kolloquium und die Interessensbekundung sind keine Bewerbungsvoraussetzung.

8 Einreichung der Bewerbung

Für eine Bewerbung sind dem StMB folgende Unterlagen vorzulegen:

- Bewerbungsformular (Projekt-Steckbrief) mit wesentlichen Angaben zur Gemeinde und zum Planungsgebiet (Download: www.landstadt.bayern.de)
- Projektbeschreibung:
 - Darlegung der wesentlichen Herausforderungen im Plangebiet und Einordnung in den städtebaulichen / örtlichen Kontext
 - Erläuterungen zur Projektidee mit Darstellung von Zielvision und innovativen Ansätzen sowie verschiedenen fachlichen Aspekten
 - Grobkonzept zur Einbindung der Öffentlichkeit und relevanter Akteure vor Ort mit organisatorischen und zeitlichen Angaben
 - Kostenprognose

Die Unterlagen sind ausschließlich in digitaler Form bis zum **10. April 2025** an folgende E-Mailadresse einzureichen: landstadt@stmb.bayern.de

9 Kontakt

Bei inhaltlichen und organisatorischen Fragen wenden Sie sich bitte an das Funktionspostfach: landstadt@stmb.bayern.de.

Alle Informationen zum Projekt erhalten Sie unter www.landstadt.bayern.de

Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Referat 26 – Städtebau
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80502 München

Februar 2025