



# Modellprojekt

## Abschlussdokumentation



# LANDSTADT BAYERN

Initiative für innovative  
Stadtentwicklung

# Inhalt

|            |    |
|------------|----|
| Einführung | 03 |
|------------|----|

---

|         |    |
|---------|----|
| PROZESS | 05 |
|---------|----|

|                 |    |
|-----------------|----|
| Projektstruktur | 06 |
|-----------------|----|

---

|                      |    |
|----------------------|----|
| Zentrale Instrumente | 10 |
|----------------------|----|

---

|              |    |
|--------------|----|
| MEILENSTEINE | 12 |
|--------------|----|

|                  |    |
|------------------|----|
| Auswahlverfahren | 13 |
|------------------|----|

---

|         |    |
|---------|----|
| Auftakt | 15 |
|---------|----|

---

|         |    |
|---------|----|
| Umfrage | 16 |
|---------|----|

---

|              |    |
|--------------|----|
| Projektschau | 18 |
|--------------|----|

---

|          |    |
|----------|----|
| Endrunde | 23 |
|----------|----|

---

|           |    |
|-----------|----|
| Abschluss | 25 |
|-----------|----|

---

|            |    |
|------------|----|
| ERGEBNISSE | 27 |
|------------|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| LANDSTADT-Modellgemeinden | 28 |
|---------------------------|----|

---

|              |    |
|--------------|----|
| Erkenntnisse | 49 |
|--------------|----|

---

## Wie lassen sich die drängenden Fragen rund um Wohnen, Mobilität und nachhaltige Ortsentwicklung beantworten? LANDSTADT BAYERN hat gezeigt: Das gelingt am besten gemeinsam – und direkt vor Ort, mit den Menschen als Expertinnen und Experten für die lokalen Herausforderungen.

Mit dem Modellprojekt LANDSTADT BAYERN ist es gelungen, einen zukunftsweisenden Entwicklungsprozess für den ländlichen Raum anzustoßen. Im Mittelpunkt stand die Frage: **Wie lässt sich das Beste aus Stadt und Land verbinden?** Zehn ausgewählte Modellgemeinden haben diese Herausforderung angenommen und innovative Ideen für lebendige, klimaangepasste und gemeinschaftlich gestaltete Wohnquartiere auf innerörtlichen Brach- und Konversionsflächen entwickelt.

LANDSTADT BAYERN zeigt, dass mutige kommunale Projekte konkrete Antworten geben können auf Fragen, die uns schon länger bewegen und immer dringender werden. Das alles wäre nicht möglich gewesen, ohne die engagierten Menschen vor Ort, die sich im Rahmen von Beteiligungsformaten eingebracht haben sowie die zahlreichen Fachworkshops, Dialogveranstaltungen und Vorträge, die den Wissenstransfer sicherten. Das entstandene Netzwerk zwischen Gemeinden, Expertinnen und Experten sowie dem Freistaat Bayern bleibt eine wertvolle Basis für künftige Projekte.

LANDSTADT BAYERN war mehr als ein Förderprogramm, es war ein **Impulsgeber für nachhaltige Entwicklung im ländlichen Raum**. Die hier dokumentierten Ergebnisse machen Mut und zeigen Wege für die Gemeinden in Bayern und darüber hinaus.

Wir freuen uns, diese Ergebnisse aus drei Jahren intensiver gemeinsamer Arbeit mit Ihnen zu teilen.

Projektgruppe  
LANDSTADT BAYERN



## LANDSTADT BAYERN

### Intention des Projekts

Der hohe Siedlungsdruck auf die Ballungsräume rund um die bayerischen Großstädte und das Nebeneinander von Schrumpfungs- und Wachstumsregionen definieren für Bayern die große Aufgabe, möglichst gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land herzustellen. Dabei bieten gerade kleine und mittlere Städte im ländlichen Raum eine interessante Alternative zu den Ballungsräumen. Das hat sich vor allem während der Corona-Pandemie gezeigt, als gerade junge Menschen und Familien für sich eine Alternative im ländlichen Raum erkannten. Um dieser Alternative eine realistische Perspektive zu geben, müssen in vielen ländlichen Gemeinden wesentliche Schlüsselfaktoren gestärkt und ausgebaut werden. Zu diesen zählen z. B. die Verfügbarkeit von passendem, bezahlbarem Miet- und Eigenwohnraum, die Sicherung der Daseinsversorgung, eine gute wirtschaftliche, soziale und kulturelle Ausstattung, eine gute Erreichbarkeit durch digitale Vernetzung, Zugang zu Natur und Freizeitangeboten sowie attraktive Mobilitätsoptionen und eine gute Verkehrsanbindung.

Darüber hinaus stellen längerfristige Entwicklungen, wie demografische Veränderungen, der Klimawandel aber auch der wirtschaftliche Wandel, die zunehmende Globalisierung sowie Innovationen in den Bereichen Mobilität, Energie und Digitalisierung große Herausforderungen für die kommunale Entwicklung dar. Mit dem Projekt LANDSTADT BAYERN hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) diese strukturellen und gesellschaftlichen Herausforderungen aufgegriffen und Impulse für innovative planerische Lösungen hervorgebracht.



### Ziele und Mehrwert

Modellprojekte sind ein bewährtes Instrument, um Entwicklungstendenzen aufzugreifen, neue Themen zu erproben und Grenzen auszuloten. Bei LANDSTADT BAYERN war Experimentieren ausdrücklich erlaubt. Die Modellgemeinden konnten unter realen Bedingungen und mit Blick auf ihre jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen testen, welche Strategien, Vorgehensweisen und Maßnahmen die Entwicklungen vor Ort bestmöglich weiterbringen und den Menschen helfen.

Im Fokus des Projektes standen städtebauliche Planungen und Konzepte zur Entwicklung innovativer Quartiere auf Brach-, Konversions- und Innenentwicklungsflächen. Ziel war es, nachhaltige Lösungen zur bestmöglichen Verknüpfung der Bereiche Leben, Arbeiten und Mobilität zu entwickeln. Die neuen Quartiere sollten eigenständige räumliche, gemeinschaftliche und funktionale Qualitäten aufweisen und zugleich die vorhandenen städtebaulichen Strukturen stärken. Außerdem sollten die Modellgemeinden ihre Projekte in partizipativen, dialogorientierten Prozessen entwickeln und wichtige Akteure sowie die Bürgerschaft vor Ort intensiv einbinden.

Ein wesentliches Merkmal des Modellprojekts LANDSTADT BAYERN war der Netzwerkgedanke. Sowohl Netzwerke vor Ort als auch in der Zusammenarbeit zwischen dem Freistaat Bayern und den Gemeinden sollten aufgebaut und ein konstruktiver, inklusiver Austausch sichergestellt werden. Die Modellgemeinden konnten von umfangreichen fachlichen und finanziellen Unterstützungsangeboten profitieren.



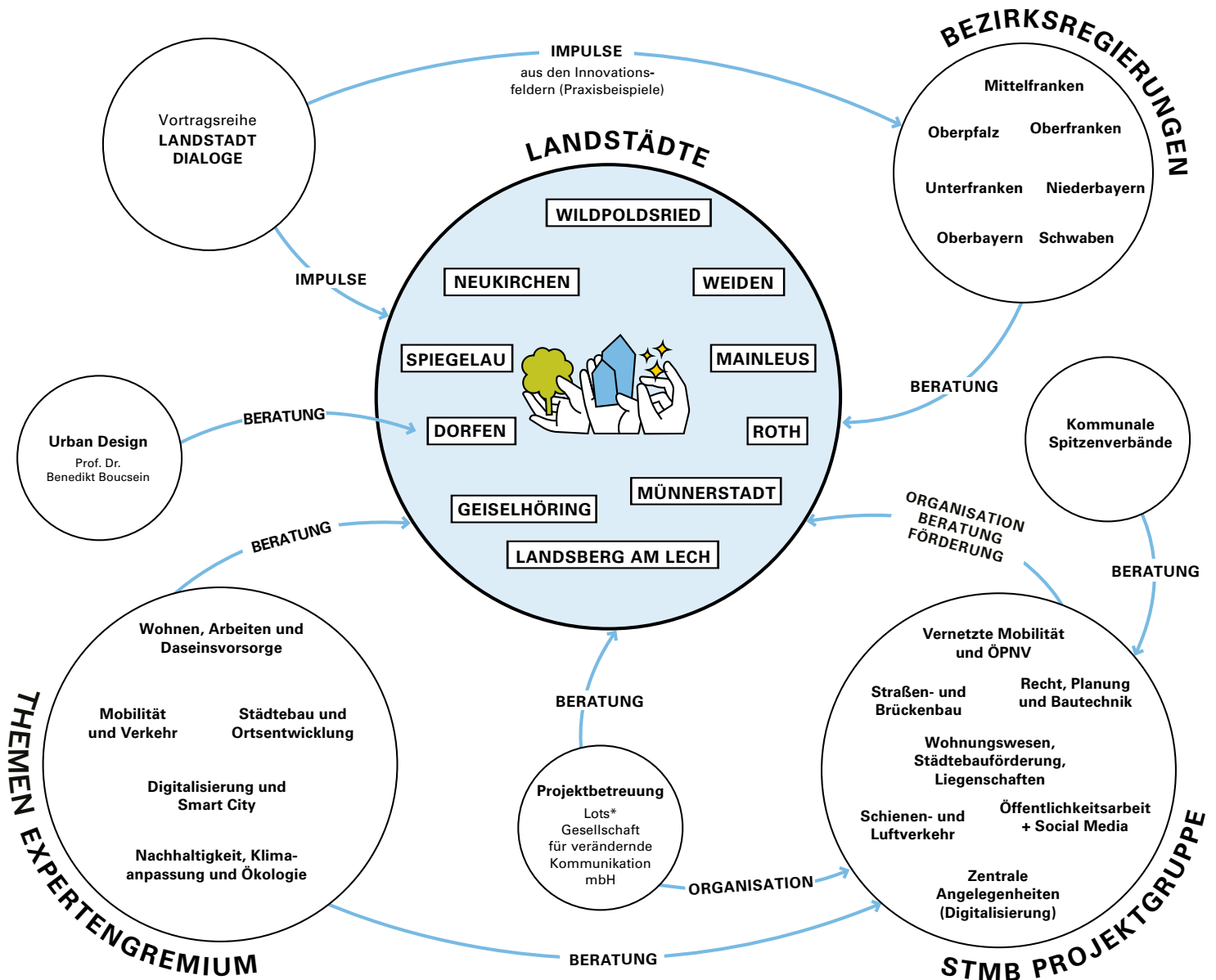
# PROZESS



## Projektstruktur: Interdisziplinarität und Fachexpertise

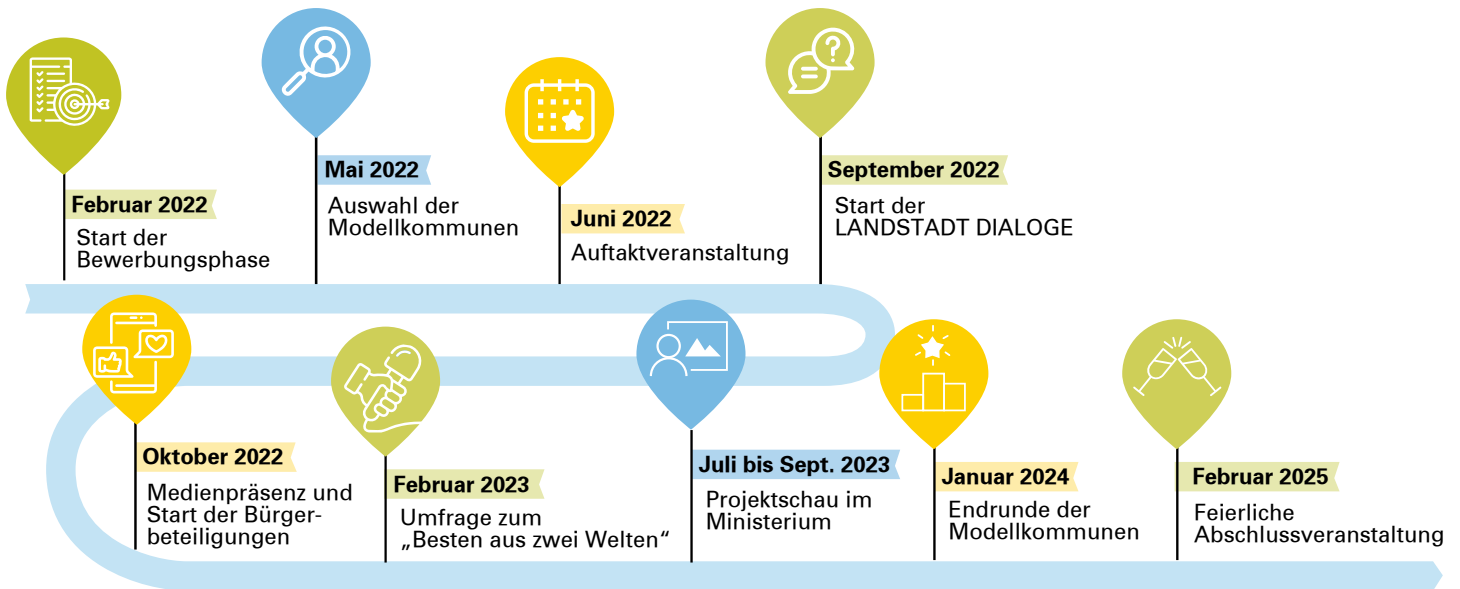
LANDSTADT BAYERN wurde als interdisziplinäres Projekt ins Leben gerufen, da der fachübergreifende Planungsansatz der Schlüssel für erfolgreiche städtebauliche Projekte ist. So wurde das Modellvorhaben von einer Projektgruppe des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, mit Fachleuten aus den Bereichen Städtebau, Förderung, Mobilität, Verkehr und Digitalisierung betreut. Der Austausch mit den Projektbeteiligten, insbesondere der Modellgemeinden, spielte dabei eine zentrale Rolle.

Den staatlichen Institutionen, dem Bau- und Verkehrsministerium und den sieben bayerischen Bezirksregierungen, kam die Aufgabe einer Bündelungsfunktion zu. Sie unterstützten die Modellgemeinden zielgerichtet mit Förderungen und fachlicher Beratung und stellten den Kontakt zu Fachstellen und Referenzprojekten her.



## Mehrstufiges Verfahren

Die Durchführung des Modellprojekts erfolgte in mehreren Phasen mit dem Ziel, eine bauliche Umsetzung vor Ort vorzubereiten:



### Phase 1 – Bewerbungs- und Auswahlprozess

Mit dem Projektaufruf am 8. Februar 2022 startete die Bewerbungsphase bis zum 8. April 2022. Dieser richtete sich an die bayerischen Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Auf Grundlage fachlicher Kriterien wurde eine Auswahl von zehn Modellgemeinden getroffen, die in einer Auftaktveranstaltung im Juni 2022 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden.

### Phase 2 – Wettbewerbe und Konzepterarbeitung

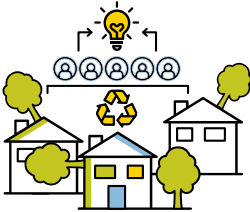
Nach der Auftaktveranstaltung haben die zehn Gemeinden Planungsverfahren auf den Weg gebracht und für ihre Entwicklungsflächen informelle Konzepte erarbeitet. Nach einem Jahr Bearbeitungszeit fand im Juli 2023 eine öffentliche Projektschau zur Präsentation der Zwischenergebnisse statt. Ende 2023 wurde die Projektphase 2 abgeschlossen.

### Phase 3 – Überprüfung Umsetzbarkeit, Auswahl Projektgemeinden

Die Konzepte und Planungen der zehn Modellgemeinden wurden in Bezug auf Innovationsgehalt, Herausforderungen und Umsetzungschancen überprüft und fünf der zehn Gemeinden für die abschließende Projektphase ausgewählt. In dieser haben die fünf Modellgemeinden ihre Planungen für eine Umsetzung weiterentwickelt und konkretisiert.

## Expertengremium

Die Modellgemeinden sollten ihre zukünftigen Quartiere entlang von fünf Innovationsfeldern entwickeln. Während der Projektlaufzeit stand ihnen daher ein Expertengremium mit wissenschaftlicher Expertise zur Seite. Es gab zu den Innovationsfeldern Input und beriet bei Fragen neutral und fachlich.



### Städtebau und Ortsentwicklung

**Prof. Mark Michaeli**

Im Modellprojekt LANDSTADT BAYERN stand die Frage im Mittelpunkt: Wie können vorhandene Flächen bestmöglich umgewidmet und genutzt werden? Eine nachhaltige Stadtentwicklung betrachtet dabei die ganze Gemeinde und prüft, wie zukunftsfähig die jeweilige Veränderung ist. Dabei werden Bedürfnisse aus den Handlungsfeldern Wirtschaft, Soziales, Kultur und Umwelt berücksichtigt. Mobilitäts-, Stadt- und Infrastrukturplanung müssen gemeinsam gedacht werden. Gelingt das, werden vorhandene Flächen effizient genutzt und ein ausgewogenes, generationenübergreifendes Zusammenleben gefördert.

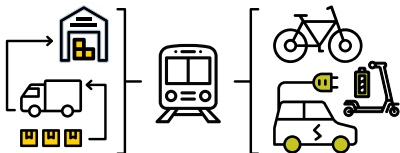


### Wohnen, Arbeiten und Daseinsvorsorge

**Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß und**

**Prof. Hans-Peter Hebensperger-Hüther**

Ziel von LANDSTADT BAYERN war es, lebendige Wohnviertel zu fördern, die den Bedürfnissen aller Generationen Raum geben. Diese Viertel zeichnen sich durch bezahlbaren Miet- und Eigenwohnraum aus. Dabei ist der Wohnraum mal genossenschaftlich, mal generationenübergreifend organisiert. In jedem Fall ist er attraktiv und modern, sodass die Menschen im ländlichen Raum eine Perspektive haben. Wichtig sind daher wohnungsnahe Lebensmittelgeschäfte und Dienstleistungen wie Schulen, medizinische Versorgung, Post oder Friseur – aber auch wohnungsnahe Arbeitsplätze, etwa in Co-Working-Spaces, gehören dazu. Kulturelle Einrichtungen, gesellschaftliche Einrichtungen und gemeinsam nutzbare öffentliche Räume sorgen für ein lebenswertes Quartier.



### Mobilität und Verkehr

**Prof. Dr. Rolf Moeckel**

Wir alle stehen vor der Herausforderung, Mobilität und Verkehr umweltverträglich und zeitgemäß zu gestalten. Die LANDSTADT BAYERN Modellgemeinden stärken mit ihren Mobilitätskonzepten den Umweltverbund aus Öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) sowie Fuß- und Radverkehr. Zusätzliche Mobilitätsdienstleistungen wie Bike- und Carsharing, on-demand-Angebote oder ganz neue Mobilitätsformen sind vernetzt, emissionsarm und ressourcenschonend zu gestalten.

Hinzu kommen digitale Angebote wie Telemedizin oder Homeoffice, durch die Wege eingespart werden können. Der Verkehr ist bestenfalls so strukturiert, dass Radfahrende sowie Fußgängerinnen und Fußgänger sich sicher und gleichwertig neben dem ÖPNV und Autoverkehr bewegen. Mobilität wird als Mittel der sozialen Teilhabe betrachtet: barrierefrei, altersgerecht, bezahlbar, sicher und verlässlich.



### Digitalisierung und Smart City

**Prof. Dr. Thomas Kolbe**

Die Digitalisierung ermöglicht wirtschaftliche und soziale Vorteile – nur wie genau? Moderne Technologien und digitale Infrastrukturen vernetzen Bürgerinnen und Bürger, Verwaltung und Wirtschaft. So gestalten sie Kommunen effizienter, klimaschonender und sozial inklusiver. Schnelle Netze, intelligente Endgeräte und innovative Anwendungen geben neuen und großen Spielraum für alle Lebensbereiche. Sie ermöglichen beispielsweise Homeoffice, Co-Working-Spaces, E-Learning, E-Commerce, alternative Mobilitätsangebote, Telemedizin, smarte Gebäudeverwaltung und vieles mehr. Digitale Kommunen sind zudem Magnete für Start-Up-Unternehmen, die den Städten und Gemeinden auch wirtschaftliche Vorteile bringen.



### Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Ökologie

**Dr. Johannes Gnädinger**

Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung fragt auch danach, wie die folgenden Generationen leben wollen. Damit auch unsere Urenkel ausreichend Ressourcen zur Verfügung haben, muss nachhaltig geplant und gebaut werden. Dazu zählt auch, noch mehr Energie regenerativ zu gewinnen und in einen intelligenten Kreislauf zu bringen. In Anbetracht des Klimawandels und seiner Folgen müssen wir unsere Städte anpassen und zukunftsfest machen. Das kann nur mit einer wassersensiblen, integrierten Siedlungsentwicklung gelingen, die neben mehr Grün und Wasser auch eine klimaneutrale Mobilität berücksichtigt.

Einige LANDSTADT BAYERN Modellgemeinden entwickelten ihre Quartiere nach dem Schwammstadt-Konzept, das besonders gut geeignet scheint, die Folgen des Klimawandels abzumildern. Entsprechend achten sie auf die Vermeidung von Versiegelungen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Nutzung von Regenwasser.

## Externe Projektbetreuung

Der Prozess wurde organisatorisch durch eine externe Projektbetreuung begleitet. Diese hat maßgeblich am Aufbau und an der Umsetzung der Organisations- und Kommunikationsstrukturen, dem Wissenstransfer zwischen den Projektbeteiligten und der Durchführung der Projektmeilensteine mitgewirkt. Darüber hinaus wurden das Thema Bürgerbeteiligung von der Projektbetreuung aufgegriffen. Denn alle Modellprojekte wollen von der Bevölkerung mitgetragen werden. Entsprechend wurde die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger als weiteres Innovationsfeld im Modellprojekt LANDSTADT BAYERN definiert und hierzu umfassend informiert und beraten.

## Ein Prozess voller Austausch, Inspiration und Vernetzung



Neben der Projektstruktur zeichnete sich LANDSTADT BAYERN durch eine offene und vielfältige Informations- und Beteiligungskultur aus. Dadurch konnte im Projektverlauf ein großes Netzwerk mit unterschiedlichen Akteuren aufgebaut und ein vertrauensvolles Miteinander geschaffen werden. Die beteiligten Modellgemeinden wurden auf vielfältige Art unterstützt, um die Entwicklung der Konzepte vor Ort voranzubringen. Über die gesamte Projektlaufzeit konnten die Vertreterinnen und Vertreter der Modellgemeinden kontinuierlich, zielgerichtete Informations- und Veranstaltungsangebote nutzen. Dabei wurden u. a. Referenzprojekte und Vorzeigebispiele aus der Praxis mit neuen Perspektiven und Herangehensweisen sowie Erfahrungen zu Formaten der Bürgerbeteiligung besprochen.

### Zentrale Instrumente des Prozesses waren:



#### Starter.Box

- **LANDSTADT-Ordner:** Den Gemeinden wurde umfassendes Informationsmaterial als Hilfestellung an die Hand geben (z. B. Informationen zum Netzwerk und zum Wissensspeicher, diverse Vorlagen).
- **Leitfaden Öffentlichkeitsarbeit:** Ein kurzes Nachschlagewerk beinhaltete Tipps zur Öffentlichkeitsarbeit vor Ort.
- Ergänzt wurden die Informationen durch verschiedene **Materialien für die Öffentlichkeitsarbeit** (z. B. Plakate, Aufkleber, LANDSTADT-Signet).

#### Austauschplattform und Wissensspeicher

- Sämtliche öffentliche Informationen zum Modellprojekt wurden auf der **Website** [www.landstadt.bayern.de](http://www.landstadt.bayern.de) gebündelt.
- In einem geschützten Bereich hatten die Modellgemeinden Zugang zu internen Informationen aus dem Netzwerk.
- Auf einem digitalen Whiteboard (Miro) wurde die Zusammenarbeit bei digitalen Workshops umgesetzt.

#### Kooperationsformate

- **Werkstätten und Workshops** dienten der Vernetzung, dem Austausch von Ideen und der Einführung in zentrale Themenfelder des Projekts.
- **Auftakt- und Arbeitsgespräche** boten Raum für individuelle Treffen mit den Modellgemeinden, Bezirksregierungen und der Projektgruppe zur Abstimmung von Zielen, Planungsverfahren und Beteiligungsformaten.





## LANDSTADT DIALOGE

- **Regelmäßige Austauschtermine:** Die Kommunen tauschten sich in moderierten Sitzungen zu ihren Projekten, Herausforderungen und Lösungsansätzen aus.
- **Vortragsreihen:** Externe Fachleute stellten Referenzprojekte und Best-Practice-Beispiele zu Themen wie Wohnen, Mobilität, Digitalisierung und Klimaanpassung vor.
- **Workshops zur Partizipation** thematisierten Beteiligungsverfahren und Co-Produktionsansätze mit lokalen Akteuren sowie Bürgerinnen und Bürgern.

## Projektbriefe

- **Regelmäßige Projektbriefe** informierten über die aktuellen Entwicklungen in den Modellgemeinden, kommende Austauschtreffen und gaben Hinweise auf hilfreiche Publikationen, Ausschreibungen und Veranstaltungen.

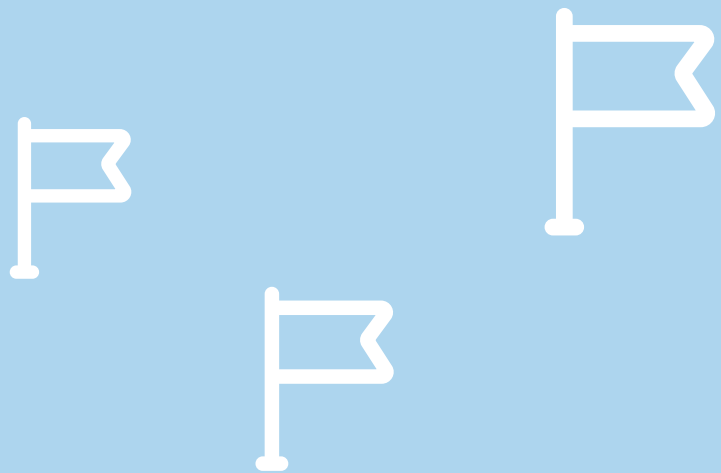
## Mediale Begleitung

- **Videos** über die Modellgemeinden machten die Projekte öffentlich sichtbar. Flankierende und für alle Gemeinden einheitliche Mittel unterstützten die Präsentation der Standorte vor Ort und erhöhten die Aufmerksamkeit bei Stakeholdern und Investoren.
- **Pressearbeit, Blogbeiträge** und **Social Media** informierten über Fortschritte und förderten den fachlichen Diskurs. Sie sicherten den Rückhalt für die Prozesse in den Modellgemeinden.
- Eine **Umfrage** in den Modellgemeinden erfasste die Wünsche und Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger für ihre zukünftigen Quartiere.

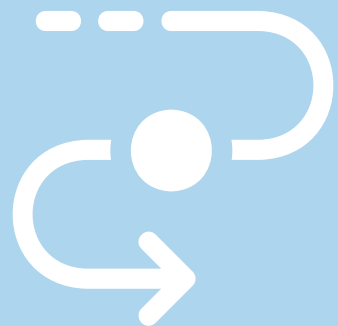
## Finanzielle Unterstützung

- Die **Planungsverfahren** der Gemeinden wurden mit Zuwendungen des Freistaats Bayern in Höhe von bis zu 80 % der förderfähigen Gesamtkosten unterstützt.
- Im Rahmen eines **Fördermanagements** wurde über die Anschlussfähigkeit zu Regelförderungen beraten.





# MEILENSTEINE



## LANDSTADT BAYERN

### Von der Idee zu zehn Modellgemeinden

Die Idee LANDSTADT BAYERN wurde 2021 im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) geboren. Die pandemiebedingt veränderten Arbeits- und Lebensweisen verlangten noch stärker als zuvor eine Antwort auf die Frage: **Wie lassen sich die Vorteile des Stadtlebens mit der Lebensqualität auf dem Land verbinden?**

Der Prozess für das Modellprojekt begann mit einer Bewerbungsphase im Frühjahr 2022. In dieser Zeit konnten bayerische Städte und Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohner/innen ihre Projektideen für innovative städtebauliche Entwicklungen einreichen. Bis zum 8. April 2022 gingen insgesamt **35 Bewerbungen** aus ganz Bayern ein.

### Die Beteiligten und der Auswahlprozess

Die Entscheidung über die Auswahl von **zehn Modellgemeinden traf ein Auswahlgremium** am **12. Mai 2022**. Dieses Gremium setzte sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern folgender Institutionen:

- **Projektgruppe LANDSTADT BAYERN** im StMB
- **Bayerischer Gemeindetag**
- **Bayerischer Städtetag**
- **beratendes Expertengremium**

Der Auswahlprozess umfasste mehrere Schritte. Nach Eingang aller Bewerbungen erfolgte eine **Vorprüfung und Vorsortierung** der Projektideen anhand statistischer und thematischer Kriterien. Anschließend beurteilten die **Bezirksregierungen** und das **Expertengremium** das Innovationspotenzial und die Qualität der vorgeschlagenen Konzepte. In der Sitzung des **Auswahlgremiums** wurde in einem moderierten Diskussionsprozess eine **mehrstufige** Abwägung vorgenommen. Die Entscheidungsgrundlage bildeten die vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr festgelegten Kriterien, wie unter anderem die **Innovationskraft** der Projektidee, die **Qualität** des konzeptionellen Ansatzes und die **räumliche Verteilung** innerhalb Bayerns (Mikro- und Makrolage).



Die Auswahl der zehn Modellgemeinden **wurde als Konsens getroffen**. Die **Entscheidung** stützte sich auf einen intensiven **Austausch** aller Beteiligten und die Bewertung von **Pro- und Contra-Argumenten** zu jedem Projekt. Es wurden zehn Gemeinden mit unterschiedlichen Ansätzen und Ausgangsbedingungen ausgewählt, die **kraftvolle Impulse** für die **Zukunft ländlicher** Ortsentwicklung in Bayern erwarten ließen. Dazu zählten:



## Feierlicher Auftakt im Bau- und Verkehrsministerium

Am **23. Juni 2022** fand die **Auftaktveranstaltung** des Modellprojekts LANDSTADT BAYERN im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in München statt. An dieser nahmen Vertreterinnen und Vertreter aus allen Modellgemeinden, der Projektgruppe, der Bezirksregierungen, der kommunalen Spitzenverbände sowie des Expertengremiums teil. **Staatsminister Christian Bernreiter** eröffnete die Veranstaltung persönlich und tauschte sich mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern auf Augenhöhe zu ihren jeweiligen Modellprojekten aus. Im anschließenden **Workshop** wurden die Anforderungen, Ziele und Rahmenbedingungen des Gesamtprojektes vermittelt und in zwei **Werkstätten** zu den Themen **Innovation** und **Planungsprozess** gemeinsam erste Ideen für die Projektentwicklung vor Ort entwickelt.

In der **Werkstatt Innovation** wurde zum ersten Mal das Expertengremium vorgestellt:

- **Wohnen, Arbeiten und Daseinsvorsorge,**  
Expertin: Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß
- **Städtebau und Ortsentwicklung,**  
Experte: Prof. Mark Michaeli
- **Mobilität und Verkehr,**  
Experte: Prof. Dr. Rolf Moeckel
- **Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Ökologie,**  
Experte: Dr. Johannes Gnädinger
- **Digitalisierung und Smart City,**  
Experte: Dr. Andreas Donaubaue, stellvertretend für Prof. Dr. Thomas Kolbe



Die Expertin und Experten lieferten fachliche Impulse zu den jeweiligen Innovationsfeldern des Modellprojektes mit dem Ziel, die Experimentierfreude der Modellgemeinden und die Innovationspotenziale zu fördern. Auf einer Innovationslandkarte wurden zudem die Ziele und Visionen der Modellgemeinden zu den jeweiligen Zukunftsthemen gesammelt.



In der **Werkstatt Planungsprozesse** erhielten die Teilnehmenden in zwei moderierten Gruppen thematische Impulse für die gemeinsame Diskussion. Die Gruppe „Beteiligung & Stakeholder-Management“ widmete sich der Frage „Wie können wir frühzeitig und zielgerichtet Bürgerbeteiligung mitdenken und planen?“ Der Frage „Wie entwickeln wir ein stringentes und sachgerechtes Planungsverfahren?“ ging die zweite Gruppe zum Thema „Planungsverfahren und Instrumente“ auf den Grund. Ziel der Werkstatt war es, die Projektverantwortlichen der Modellgemeinden für die Beteiligungs- und Planungsthemen zu sensibilisieren und ihre Kompetenzen zu schärfen.



Der ganze Tag gab Raum für Dialog, Vernetzung und Inspiration – ein rundum gelungener Auftakt in das gemeinsame Modellprojekt. Anschließend haben die zehn Gemeinden Planungsverfahren auf den Weg gebracht und für ihre Entwicklungsflächen informelle Konzepte, z. B. Rahmenplanungen, städtebauliche Wettbewerbe oder Projektstudien, erarbeitet und Beteiligungsverfahren durchgeführt.



## LANDSTADT BAYERN – Umfrage



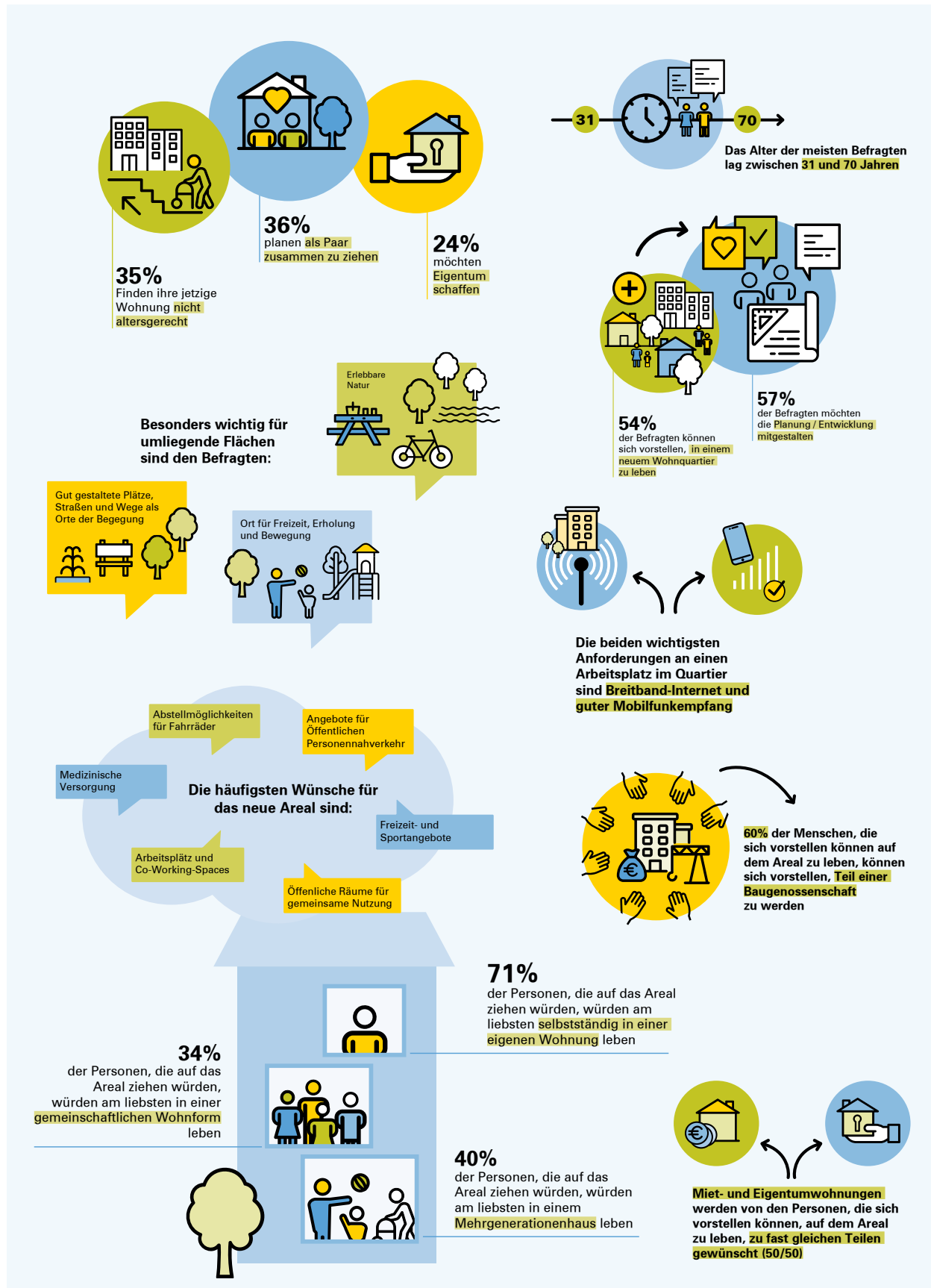
Für städtebauliche Prozesse sind Planungs- und Datengrundlagen essenziell. Daher hat das bayerische Bau- und Verkehrsministerium – neben den verschiedenen Beteiligungsformaten in den einzelnen Modellgemeinden – eine projektübergreifende Umfrage angeboten. Im Frühjahr 2023 konnten alle interessierten Bürgerinnen und Bürger der Modellgemeinden an einer Online-Umfrage teilnehmen, die sich der Frage widmete: **„Was wünschen sich zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner für das neue Wohnquartier?“** Über 1.300 Personen haben sich beteiligt.

Die positive Resonanz und zahlreiche rückgemeldete Ideen und Wünsche zeigten, dass vor allem das Interesse an gemeinschaftlich getragenen Planungen groß ist, denn insgesamt möchten 57 Prozent der Befragten an der Mitgestaltung und Planung teilhaben. **Über die Hälfte der befragten Menschen kann sich vorstellen, in den geplanten Wohnquartieren zu leben.** Als Umzugswunsch wurden insbesondere zwei Gründe genannt: Der jetzige Wohnraum ist zu groß und soll verkleinert werden oder er ist nicht altersgerecht. Dabei sind vor allem eigenständige Wohnungen gefragt, aber auch gemeinschaftliche Wohnformen sind von Interesse. Die Befragten legen großen Wert auf gut gestaltete und nutzbare Freiflächen im Quartier und gaben an, wichtige Ziele zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen zu wollen.

Die Ergebnisse der Umfrage wurden den Modellgemeinden **für den weiteren Planungsprozess zur Verfügung gestellt.**



## Ausgewählte Ergebnisse der Umfrage „Was wünschen sich zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner für das neue Wohnquartier?“



## „Wir werden gemeinsam klüger“ – Projektschau zeigt erste Ergebnisse



Nach einem Jahr Bearbeitungszeit kamen am **17. Juli 2023** alle Projektbeteiligten zu einer **Projektschau** im StMB in München zusammen. Der erste Teil der Veranstaltung widmete sich in einem Workshop ganz dem Erfahrungsaustausch und der gemeinsamen Arbeit an Themeninseln, die Raum für Feedback zu organisatorischen Aspekten und Innovationsthemen boten. Im Rahmen der öffentlichen Projektschau wurden die ersten Ergebnisse der Modellgemeinden präsentiert.



### Interner Workshop

Der Workshop fand mit den Projektverantwortlichen aller zehn Modellgemeinden, den Planungsbüros, dem Expertengremium, der Bezirksregierungen und der Projektgruppe im Bau- und Verkehrsministeriums statt. In drei festen Themeninseln wurden neben organisatorischen Aspekten zum Projekt vor allem die fachlichen Fragestellungen in Bezug auf die Innovationsfelder diskutiert. Die wesentlichen Ergebnisse aus den Themeninseln stellen sich wie folgt dar:

#### Themeninsel I / Städtebau, Wohnen, Arbeiten

- Diskurs „Einfamilienhäuser versus Geschößwohnungsbau“ qualifizieren
- Agieren im Bestand vereinfachen (Ausnahmeregeln, Experimentierklauseln)
- Umzugsstrategien (Rotation durch Angebote für Senioren, ermöglicht Nachzug junger Familien in Einfamilienhäuser)
- Bedarfsplanung konkret abfragen (Interessentenlisten für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Geschößwohnungsbau); Nachnutzung und Neubau gezielt kombinieren
- Wohnen kann experimenteller werden: Nachfrage durch Wohngemeinschaften und Baugruppen sowie Akteure, die Wohnen und Arbeiten verbinden wollen
- Prozesshafter Städtebau als Spielraum für modifizierte Alternativen





### Themeninsel II / Mobilität, Digitalisierung

- Mobilitätskonzept im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungskonzept erarbeiten
- Von Beginn an klare Ziele formulieren und präzisen Einstieg in die Projekte und Planungsprozesse gewährleisten
- Frühzeitige Beteiligungsverfahren für Bürgerinnen und Bürger sowie Stakeholder
- Kommune der kurzen Wege forciert eine stärkere Mischung von Quartieren
- Bewusstseinswandel und Änderung des Mobilitätsverhaltens durch Wissen um die verschiedenen Angebote der Mobilität unterstützen (ÖPNV, Fuß, Rad)
- Stundentakt im Schienenpersonennahverkehr macht einen riesen Unterschied sowie dessen gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV oder Sammel- und Ruf-Taxis
- Verknüpfungsinfrastruktur, wie Mobilitätsstationen und Infrastrukturquerungen realisieren

### Themeninsel III / Nachhaltigkeit, Klima, Energie

- Die LANDSTADT-Zukunftsthemen als Leitplanken und wichtige Argumentationsgrundlage im Stadt- und Gemeinderat
- Neues Niveau in der Planung und Entwicklung der Projekte in den Kommunen
- Fachgutachten als unterstützende Grundlage für den Planungsprozess und um Ziele stringent umzusetzen
- „Graue Energie“ als wesentliche Zukunftsaufgabe
- „Mobilität“ als wesentliche Stellschraube und Katalysator für die klimaneutrale Entwicklung
- Außenräume erlangen besonderen Stellenwert (diversen Mobilitätsformen; soziale und partizipative Angebote; digitale Infrastruktur; wasserbewusste Planungen o. ä.)



### Organisation / Projektstruktur

- Hoher Grad der Wertschätzung im LANDSTADT-Projekt durch Zusammenarbeit und Kommunikation auf Augenhöhe
- Integriertes und gut abgestimmtes Vorgehen, sowohl mit dem StMB als auch den Bezirksregierungen
- Fachexperten qualifizieren den Diskurs mit den Stakeholdern und die Planungen
- Ergänzende Dialogformate – Austauschtermine, Vortragsreihe, Workshops und Projektbrief – bieten diverse Möglichkeiten des Wissenstransfers
- Gute Referenzbeispiele generieren gute Ideen und inspirieren die Weiterführung
- Erkennbar stärkere Identifikation der Politik mit dem Projekt und positive Effekte für die Investoren



### Organisation / Prozessgestaltung

- Lokales und spezifisches Herangehen bei Umsetzung der LANDSTADT-Themenbereiche
- Fachliche Leitplanken sowie beratende Experten unterstützen lokale Diskurse und befördern fundierte Entscheidungsgrundlagen
- Zielgruppengerechtere Ansprache und breite Streuung von Informationen durch hybride Beteiligungsverfahren (analog und digital)
- Lokal modifizierte und maßgeschneiderte Planungsverfahren durch Integration der Beteiligungsergebnisse in den Entwicklungsprozess
- Wohnumfrage und deren Auswertung durch das StMB als große Unterstützung durch Einblick in den Wohnungsmarkt und die Bedarfe der Menschen
- Besondere Merkmale des LANDSTADT-Verfahrens:
  - hohe Flexibilität und kurze Bearbeitungszeiten
  - offener und kooperativer Austausch zwischen den Projektkommunen

Die Projektbeteiligten hatten außerdem die Möglichkeit, Wünsche und Empfehlungen in Bezug auf die Organisation des Modellprojektes zu adressieren. Neben der weiteren Unterstützung und Beratung bei der Umsetzung der Pilotprojekte zählten dazu u. a. der **Ausbau des Netzwerkes, die Einbindung weiterer Stakeholder** (z. B. Deutsche Bahn) und die Verstetigung nachhaltiger Organisationsstrukturen, insbesondere zur Unterstützung kleiner Kommunen. Ein wesentliches Feedback zur grundsätzlichen Intention von Modellprojekten bestand darin, dass klare Rahmenbedingungen und die Koppelung thematischer Vorgaben an Förderungen **für die lokale Kommunikation und Entscheidungsfindung** hilfreich und zielführend sind. Die Rückmeldungen zur Organisation und den Innovationsthemen des Modellprojektes nutzte die Projektgruppe zum Nachsteuern und passte u. a. die Informationsangebote im Rahmen der LANDSTADT DIALOGS und der Projektbriefe an. Die Erkenntnisse wurden auch für die zukünftige Arbeit und für mögliche Modellprojekte bereitgestellt.



## Öffentliche Projektschau

Zur offiziellen Eröffnung der Projektschau am Nachmittag kam ein großes und interessiertes Fachpublikum zusammen. Im moderierten Dialog mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der zehn Modellgemeinden brachte Ministerialdirektorin Ingrid Simet die LANDSTADT-Erfahrung auf den Punkt: „Wir werden gemeinsam klüger“. Denn, das zeigte das Feedback über den ganzen Tag: Die Menschen in den Modellgemeinden waren dankbar für die Chance, Veränderungen zu ermöglichen und zu beschleunigen – die Vertreterinnen und Vertreter des Ministeriums freuten sich über den Einsatz der Gemeinden und die gemeinsame Suche nach Innovation. Bei all dem ging es nicht nur um Herausforderungen und Erfahrungen, sondern auch darum, auf die gemeinsamen Erfolge zurückzublicken und sie zu feiern. Deshalb gab es nach den „offiziellen“ Teilen des Tages viel Zeit für den individuellen Austausch und das Zusammensein.

Die Projektschau – als kompakte Ausstellung konzipiert – blieb für den Austausch mit dem Fachpublikum sowie der interessierten Öffentlichkeit für neun Wochen, vom 18. Juli bis 15. September 2023, im Foyer des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zugänglich.



## Endrunde mit fünf Modellgemeinden

Die zehn Modellgemeinden, die seit Mitte 2022 Wettbewerbs- und Planungsverfahren durchgeführt und Konzepte für ihre innerörtlichen Entwicklungsflächen erarbeitet hatten, legten Ende 2023 ihre Ergebnisse vor. Damit wurde die Projektphase 2 abgeschlossen. Im Januar 2024 trat LANDSTADT BAYERN in seine finale Phase ein.

## Die Beteiligten und der Auswahlprozess

Am **16. Januar 2024** befasste sich ein **Auswahlgremium** mit den Planungsergebnissen der zehn Modellgemeinden. Ziel war es, aus den zehn Arbeiten bis zu fünf Gemeinden auszuwählen, die in der letzten Phase des Modellprojektes eine weitergehende Unterstützung zur Vorbereitung der Umsetzung ihrer Projekte erhalten. Statt ursprünglich vorgesehen wurde die Zahl der auszuwählenden Gemeinden von drei auf fünf erhöht, weil das hohe Engagement und die hohe Qualität der Arbeiten ein breiteres Spektrum für die letzte Phase ermöglichten. Zudem waren die Maßnahmen der Phasen 1 und 2 kosteneffizient und ermöglichten eine Anpassung des Budgets für Phase 3. Im Auswahlgremium waren folgende Institutionen vertreten:

- **Projektgruppe LANDSTADT BAYERN** im StMB
- **Bayerischer Gemeindetag**
- **Bayerischer Städtetag**
- **Bezirksregierungen**
- **Expertengremium**

Die **Planungen und Konzepte** wurden im Vorfeld durch die Vertreterinnen und Vertreter des Expertengremiums, der Bezirksregierungen und der Projektgruppe des Bauministeriums bewertet. Dabei standen insbesondere die Kriterien Innovationsgehalt/Chancen, Herausforderungen/Risiken und Umsetzungschancen im Fokus. Die externe Projektbetreuung fasste die Ergebnisse in Steckbriefen zusammen.

Der **Auswahlprozess** in der Sitzung des Auswahlgremiums erfolgte in Anlehnung an eine Preisgerichtssitzung im Wettbewerbsverfahren mit entsprechenden Wertungsrundgängen. Die Abstimmung erfolgte mündlich entlang der Diskussion. Grundlage bildeten dabei die Steckbriefe mit wesentlichen Eckdaten zum jeweiligen Projekt, Aussagen zur Bewertung und grafischen Darstellungen zu den Planungen. Im ersten Wertungsrundgang wurde mit Einstimmigkeit über die in der Wertung verbleibenden Projekte entschieden. Die Anforderung an die nachfolgende Wertungsrunde bestand darin, eine Entscheidung mit einfacher Mehrheit zu treffen.



Das Gremium wählte insgesamt **fünf Arbeiten** aus, die der Intention des Modellprojektes, insbesondere der Modellhaftigkeit und Übertragbarkeit, am besten gerecht wurden sowie hohe Umsetzungschancen aufwiesen und sprach dafür eine nachvollziehbare Empfehlung aus. Die fünf ausgewählten Projekte zeichneten sich durch besonders innovative Ansätze und ihr großes Engagement und ihre Kreativität bei der Beteiligung der Menschen vor Ort aus. Dazu zählten:

- Dorfen (Oberbayern)
- Mainleus (Oberfranken)
- Roth (Mittelfranken)
- Münnerstadt (Unterfranken)
- Wildpoldsried (Schwaben)

Die Gemeinden Landsberg am Lech, Geiselhöring, Spiegelau, Weiden und Neukirchen blieben weiterhin im LANDSTADT-Netzwerk und wurden dort beraten und aktiv ins Netzwerk eingebunden. Für alle zehn Gemeinden wurden schriftlich Empfehlungen formuliert und in nachfolgenden Einzelgesprächen die Potenziale erläutert. Die konstruktiven Anregungen konnten für die Überarbeitung bzw. Weiterentwicklung der Projekte herangezogen werden.



## Ein würdiger Abschluss – und ein Anfang

Für alle zehn Modellgemeinden wurden in der letzten Projektphase die etablierten Formate, wie z. B. die LANDSTADT DIALOGUE, der Projektbrief und die Austauschtreffen, fortgeführt. Ergänzend wurden mittels bedarfsgerechter Beratung durch die Projektgruppe und die Bezirksregierungen Wege zur weiteren Umsetzung aufgezeigt. Alle Projekte wurden mit viel Engagement und Kreativität in Phase 3 vorangetrieben.

Höhepunkt bildete die feierliche **Abschlussveranstaltung am 20. Februar 2025** im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. An diesem Tag kamen in München noch einmal zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter der zehn Modellgemeinden, der Planungsbüros, der Bezirksregierungen, des Expertengremiums sowie der kommunalen Spitzenverbände zusammen. Die Projektgruppe des Bau- und Verkehrsministeriums würdigte die Leistungen der Modellgemeinden, stellte die Besonderheiten der Projekte in den Mittelpunkt und sprach den Projektbeteiligten einen besonderen Dank aus. Als externe Projektbeteiligte haben Natalie Schaller (stattbau münchen GmbH), Monika Geiß (Bayerischer Städtetag) und Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag) ihre Perspektive auf das Projekt dargestellt und einen Ausblick auf die zukünftigen Aufgaben und Herausforderungen der bayerischen Städte und Gemeinden gegeben. Auch die Modellgemeinden kamen zu Wort: In persönlichen Statements haben die Vertreterinnen und Vertreter der zehn Gemeinden ihre Erfahrungen aus dem Projekt geschildert.



Beeindruckt von den ausgearbeiteten Konzepten, insbesondere von den ausgestellten Modellen der fünf Gemeinden aus der letzten Phase des Projektes, zeigt sich auch **Staatsminister Christian Bernreiter**. In seiner Abschlussrede würdigte er das große Engagement der örtlichen Politik, der Verwaltungen und der beteiligten Bürgerinnen und Bürger vor Ort. Er betonte die Wichtigkeit von Modellvorhaben dieser Art und stellte auch den fachlichen Austausch und die Netzwerkarbeit als Erfolgsfaktoren heraus. Zudem gab es gute Nachrichten für die LANDSTADT-Gemeinden: Als nächstes soll das etablierte Netzwerk ausgebaut und fortgeführt werden. Staatsminister Christian Bernreiter verkündete das **neue Modellprojekt LANDSTADT BESTAND**, das sich der Frage widmet, wie bestehende Quartiere aktiviert und eine nachhaltige städtebauliche und kooperative Entwicklung angestoßen werden kann.

Während der Abschlussveranstaltung sind viele der Aufforderung gefolgt und haben aktiv die Feedback-Wand genutzt. Die Rückmeldungen haben ein klares Signal zur Verstetigung des Erfahrungsaustausches gesetzt. Dieses wurde von der Projektgruppe aufgegriffen und weitere Austauschtreffen in Aussicht gestellt.



## Exkursion ins Münchener Werksviertel

Für die Teilnehmenden der Abschlussveranstaltung gab es anschließend noch die Möglichkeit, das Münchner Werksviertel zu besichtigen. Der Exkursion schlossen sich zahlreiche Interessierte an. Sie erhielten unter der fachkundigen Leitung vom Büro Steidle Architekten und von der Eventfabrik München GmbH einen beeindruckenden Einblick in die Transformation des ehemaligen Industrieareals. Aufgrund der herausragenden Planung und städtebaulichen Qualitäten wurde das Werksviertel mit dem Deutschen Städtebaupreis 2023 ausgezeichnet. Einst Standort großer Industriebetriebe hat sich das Areal seit 2016 zu einem lebendigen Stadtquartier entwickelt. Auf dem 39 Hektar großen Gelände etablierten sich vielfältige Nutzungen, darunter Wohnraum, Arbeitsplätze, Kultur- und Freizeitangebote, die im Spannungsfeld zwischen historischer Bausubstanz und neuen Stadtbausteinen dem Viertel einen einzigartigen Charakter verleihen. Die Exkursion bot viel Wissenswertes von der Projektidee und den Herausforderungen bei der Umsetzung des Werksviertels. Bis auf die Größe des Plangebietes gab es zahlreiche Aspekte, die auch auf die Projekte der LANDSTADT-Gemeinden abgeleitet werden können. Die Besichtigung der Außenanlagen, des Gebäudes Werk 7 und der Stadthochalm ermöglichten einen inspirierenden Einblick in die Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit des Quartiers.



# ERGEBNISSE



## Die Modellgemeinden: Ergebnisse und Übertragbarkeit

Die zehn Modellgemeinden sind mit sehr unterschiedlichen Entwicklungsflächen und Projektideen in das Modellvorhaben gestartet. Sie stehen damit nicht nur für die geografische und kulturelle Vielfalt Bayerns, sondern auch für unterschiedliche, strukturelle und planerische Herausforderungen und für das Ziel, im Rahmen von LANDSTADT BAYERN neue Räume zum Leben, Arbeiten und für Begegnungen entstehen zu lassen.

Bei der Erarbeitung der Konzepte für die Entwicklungsflächen setzten die Modellgemeinden auf unterschiedliche, informelle Planungsverfahren und -instrumente. Sie arbeiteten in der Regel mit interdisziplinären Projektteams aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Landschaftsplanung, Klima, Mobilität und Kommunikation zusammen.

Bei allen zehn Projekten wurden die Bürgerinnen und Bürger vor Ort und lokale Akteure intensiv und auf unterschiedliche Weise eingebunden. Unabhängig von der zentralen Öffentlichkeitsarbeit des bayerischen Bauministeriums sorgten Aktionen der Gemeinden vor Ort, Berichterstattung in der Lokalpresse, Informations- und Beteiligungsangebote im Internet und in den sozialen Medien dafür, dass Transparenz für die Prozesse hergestellt, das Interesse von Multiplikatoren und Investoren geweckt und Akzeptanz für die Planungen gefördert werden.

Somit konnten sie mit passgenauen Lösungen der Aufgabe und der individuellen Situation vor Ort gerecht werden.



## Stadt Dorfen (Oberbayern)

|                               |                                                          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Regierungsbezirk:</b>      | Oberbayern                                               |
| <b>Landkreis:</b>             | Erding                                                   |
| <b>Einwohnerzahl:</b>         | Rund 14.500                                              |
| <b>Projektfläche:</b>         | 14,4 Hektar                                              |
| <b>Weitere Informationen:</b> | <a href="http://www.dorfen.de">www.dorfen.de</a>         |
| <b>Planung:</b>               | Phase 2 Städtebaulicher Wettbewerb<br>Phase 3 Rahmenplan |



Planung: Palais Mai GmbH,  
Die Grille Landschaftsarchitekten



## Vom Industriegebiet zum Wohnquartier

### Projektziel

Die Stadt Dorfen verwandelt das Gelände der ehemaligen Meindl-Ziegelei in ein lebendiges Wohnquartier. Dieses liegt ideal angebunden am südlichen Stadtrand, direkt an der Bahntrasse nach München und an der Autobahnanschlussstelle Dorfen. In dem lebendigen Quartier sollen sich die Menschen wohlfühlen und gerne wohnen, arbeiten und Kultur erleben.

### Wettbewerb und Planung

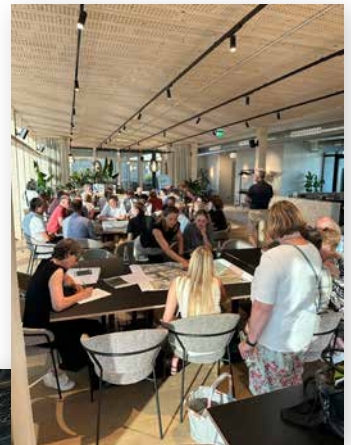
Vielfältige Lösungsvorschläge brachte ein städtebaulicher Wettbewerb hervor. Der Siegerentwurf basiert auf einer wassersensiblen Planung, integriert die historischen Fabrikgebäude und verbindet das Quartier attraktiv mit dem Bahnhof und der Innenstadt. In Kurzgutachten zu den Themen Klimaanpassung und Mobilität wurde der Wettbewerbsentwurf überprüft. Die Ergebnisse sind in die anschließende Rahmenplanung eingeflossen.

### Innovation und Nachhaltigkeit

Die Stadt gestaltet einen beispielhaften privat-öffentlichen Kooperationsprozess. In der Metropolregion München ist das LANDSTADT-Entwicklungsgebiet zudem Referenzprojekt dafür, wie große Städte durch qualitätvolle und einzigartige Wohnraumangebote im ländlichen Raum entlastet werden können. Zudem setzt Dorfen auf das Konzept der „Schwammstadt“. Dies bedeutet, dass Flächen entsiegelt werden und Regenwasser lokal gespeichert wird. Auch die grüne Infrastruktur spielt im zukünftigen Stadtteil eine wichtige Rolle: Pflanzen sollen nicht nur am Boden, sondern auch an Wänden und auf Dächern der Gebäude wachsen.

### Engagement und Identität

Die innovative Nutzung der alten Hallenstrukturen schafft einzigartige öffentliche Freiräume. Zusammen mit einem auf Holzraum-Module spezialisierten Investor entstehen Synergien, die das Quartier sowohl ökologisch als auch sozial vorbildlich gestalten. Dabei wird besonderer Wert auf soziale Durchmischung, Gemeinschaftsbildung und Mehrgenerationenwohnen gelegt. Die Stadt hat fachliche Möglichkeiten dankbar aufgegriffen und beispielsweise im EU-Projekt „Rail4Cities – Bahnstationen der Zukunft“ neue Impulse für die Entwicklung des Areals und der Stadt erhalten.



## Stadt Landsberg am Lech (Oberbayern)

|                               |                                                                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regierungsbezirk:</b>      | Oberbayern                                                                               |
| <b>Landkreis:</b>             | Landsberg am Lech                                                                        |
| <b>Einwohnerzahl:</b>         | Rund 29.500                                                                              |
| <b>Größe der Fläche:</b>      | 4,4 Hektar                                                                               |
| <b>Weitere Informationen:</b> | LandStadt Bayern - Wohnquartier<br>Pfettenstraße - Rathaus - Landsberg am Lech           |
| <b>Planung:</b>               | Phase 2 Städtebaulicher Wettbewerb und Mehrfachbeauftragung<br>Phase 3 Netzwerk-Gemeinde |



Planung: LIA collective, superworld,  
studio audal

## Klimaresilienter, nachbarschaftlicher Wohnraum an der Pfettenstraße

### Projektziel

In Landsberg am Lech entsteht nördlich der Pfettenstraße ein neues Wohnquartier. Das Ziel ist, auf einer innerstädtischen Brachfläche ein klimagerechtes und generationenfreundliches Wohngebiet zu schaffen. Dieses soll durch Grün- und Freiflächen sowie Angebote für gemeinschaftliches Leben geprägt sein.

### Wettbewerb und Planung

Ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb lieferte kreative Lösungen für das Areal. Nach einem intensiven Beteiligungsprozess der Bürgerschaft wurden die Entwürfe der drei Preisträger überarbeitet. Der Siegerentwurf zeichnet sich aus durch ein konsequentes Grünkonzept mit gemeinschaftsorientierten Freiräumen, die das soziale Miteinander und die Nachhaltigkeit fördern.

### Innovation und Nachhaltigkeit

Besonderheiten im Quartier sind das identitätstiftende „Quartierswäldchen“, der Schlittenberg und verschiedene Freiflächen, die Raum für Sport und Freizeitaktivitäten bieten. Hier findet auch die Zwischennutzung „Bewegung auf der Pfettenwiese“ mit verschiedenen Kursen statt, die in der Nachbarschaft großen Anklang finden. Zudem ist das neue Quartier autofrei. Die Bewohnerinnen und Bewohner können ihre Autos in einer zentralen Garage abstellen. Die ökologische Planung des Quartiers fördert die Klimaanpassung und die Artenvielfalt. So gibt es Retentionsmulden, um Wasser zu speichern, Naschgärten und abwechslungsreiche Grünflächen. Die Gebäude sind in Modulbauweise konzipiert und bilden eine organische Gesamtstruktur. Zudem tragen eine Energiezentrale und Photovoltaikanlagen zu einer ressourcenschonenden Energieversorgung bei.

### Engagement und Identität

Der Planungsprozess in Landsberg am Lech war besonders partizipativ. Die aktive Einbindung der Gemeinschaft in alle Phasen garantiert, dass das Quartier eng mit den Wünschen und der Identität der Anwohnerinnen und Anwohner verbunden ist. Diese enge Zusammenarbeit soll dauerhaft Bestandteil des Quartierscharakters bleiben.



## Stadt Geiselhöring (Niederbayern)

|                               |                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Regierungsbezirk:</b>      | Niederbayern                                                   |
| <b>Landkreis:</b>             | Straubing-Bogen                                                |
| <b>Einwohnerzahl:</b>         | Rund 7.000                                                     |
| <b>Flächengröße:</b>          | 6,2 Hektar                                                     |
| <b>Weitere Informationen:</b> | <a href="http://www.geiselhoering.de">www.geiselhoering.de</a> |
| <b>Planung:</b>               | Phase 2 Rahmenplan<br>Phase 3 Netzwerk-Gemeinde                |



Planung: Arc Architekten  
Partnerschaft mbB

## Neu- und Umgestaltung des Bahnhofsumfelds

### Projektziel

Geiselhöring arbeitet an der Neugestaltung des Bahnhofsareals und des historischen Geländes der ehemaligen Malzfabrik. Es soll ein vielfältiges Quartier geschaffen werden, das Wohnen, Gewerbe und soziale Einrichtungen miteinander verbindet. Im Mittelpunkt steht dabei die denkmalgeschützte Malzfabrik, die zu einem lebendigen Wahrzeichen des Quartiers entwickelt werden soll.

### Wettbewerb und Planung

Grundlage für die Entwicklung ist ein Rahmenplan, der in enger Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern entstanden ist. Er berücksichtigt sowohl die historische Bedeutung der Gebäude als auch die Bedürfnisse des modernen städtischen Lebens.

### Innovation und Nachhaltigkeit

Das Herzstück des Projekts, die Malzfabrik, wird vielseitig genutzt und damit zum Hauptanziehungspunkt. Sie soll für Wohnzwecke umgenutzt und mit Dienstleistungsangeboten ergänzt werden. Der Bahnanschluss und die Nähe zur Nahversorgung ermöglichen kurze Wege und bringen die Mobilität und lokale Bedürfnisse in Einklang.

### Engagement und Identität

Die Stadt Geiselhöring hat einen partizipativen Ansatz gewählt, indem sie neben der Bevölkerung aktiv die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in den Planungsprozess einbezogen hat. Dies fördert nicht nur die Identifikation mit dem neuen Quartier, sondern stellt auch sicher, dass die Entwicklung den tatsächlichen Wünschen der Anwohnerinnen und Anwohner entspricht.



## Gemeinde Spiegelau (Niederbayern)

|                               |                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Regierungsbezirk:</b>      | Niederbayern                                           |
| <b>Landkreis:</b>             | Freyung-Grafenau                                       |
| <b>Einwohnerzahl:</b>         | Rund 4.000                                             |
| <b>Flächengröße:</b>          | 0,36 Hektar                                            |
| <b>Weitere Informationen:</b> | <a href="http://www.spiegelau.de">www.spiegelau.de</a> |
| <b>Planung:</b>               | Phase 2 Rahmenplan<br>Phase 3 Netzwerk-Gemeinde        |



Planung: nonconform  
ideenwerkstatt GmbH



## Vom Sägewerk zu Wohnen und Naherholung

### Projektziel

Spiegelau plant die Umgestaltung des zentral gelegenen ehemaligen Sägewerksgeländes zu einem lebendigen Quartier. Ziel ist es, den Ortskern mit vielfältigen Freizeitangeboten zu aktivieren.

### Wettbewerb und Planung

Die Gemeinde hat einen Rahmenplan entwickelt, der unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit entstanden ist. Die Entwicklungsansätze für das lange brachliegende Sägewerks-Gelände wurden visualisiert und öffentlich kommuniziert. Das Konzept nutzt die zentrale Lage für fußläufig erreichbare Angebote für Freizeit und Tourismus.

### Innovation und Nachhaltigkeit

In Workshops mit der Bevölkerung wurden Szenarien für die Neugestaltung des Areals erarbeitet und dem Gemeinderat vorgestellt. Das Quartier wird in enger Abstimmung zwischen Gemeinde und Investoren entwickelt, um ein nachhaltiges und tourismusförderndes Umfeld zu schaffen. Besondere übergeordnete Herausforderungen sind dabei das Mobilitätskonzept und die räumliche Anbindung an den Bahnhof.

### Engagement und Identität

Spiegelau hat mutig einen sehr eigenen strategischen Ansatz gewählt und bereits während der Projektlaufzeit erste Nutzungen auf dem Areal etabliert.



## Gemeinde Neukirchen (Oberpfalz)

|                               |                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regierungsbezirk:</b>      | Oberpfalz                                                                                                                                                              |
| <b>Landkreis:</b>             | Amberg-Weizbach                                                                                                                                                        |
| <b>Einwohnerzahl:</b>         | Rund 2.500                                                                                                                                                             |
| <b>Flächengröße:</b>          | 0,96 Hektar                                                                                                                                                            |
| <b>Weitere Informationen:</b> | <a href="http://www.neukirchen-bei-sulzbach-rosenberg.de/landstadt-bayern-modellprojekt/">www.neukirchen-bei-sulzbach-rosenberg.de/landstadt-bayern-modellprojekt/</a> |
| <b>Planung:</b>               | Phase 2 Projektstudie<br>Phase 3 Netzwerk-Gemeinde                                                                                                                     |



Planung: STUDIOKUBIK  
Architekten Part mbB

## Ein Schulgelände wird zum nachbarschaftlichen Quartier

### Projektziel

Im Zuge des Schulneubaus nimmt die Gemeinde Neukirchen vorausschauend die Umnutzung des alten Schulgeländes in dem Blick. Ziel ist es, das Areal in ein vielseitiges Quartier umzuwandeln, das Wohnen, Gewerbe und Gemeinschaft verbindet. Die Räume der alten Schule, einschließlich der Sporthalle, sollen weiter genutzt und zu Wohnungen sowie Gemeinschaftsräumen umgebaut werden.

### Wettbewerb und Planung

Ausgehend von der Idee eines Architektenwettbewerbs für den Neubau der Schule ließ die Gemeinde in einer Projektstudie die Potenziale für die Umnutzung des öffentlichen Gebäudes untersuchen.

### Innovation und Nachhaltigkeit

Für ein öffentliches Gebäude wird ein Ansatz gewählt, der bewusst die graue Energie nutzen und explizit ein Statement gegen den Abriss setzen möchte. Die bestehenden Baukörper sind Impuls für eine einzigartige Typologie, die die Potenziale der spezifischen Freiräume einschließt. Die Umnutzung des Schulgeländes zeigt, wie vielfältiges Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum gedacht werden kann. Die geplanten Wohnungen und Co-Working-Räume bieten flexible Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

### Engagement und Identität

Die Gemeinde Neukirchen hat sich für einen inklusiven Planungsprozess entschieden. Dazu wurden in der Projektstudie verschiedene Nutzungsszenarien und Phasen der Umsetzung ausgearbeitet. Insbesondere der geplante Aufbau einer Bewohner- und Bauherrengemeinschaft soll den Zusammenhalt und das Engagement aller Beteiligten stärken. So können sie ihr Lebensumfeld aktiv mitgestalten. Damit steht das Projekt in Neukirchen exemplarisch für viele andere Projekte kleiner Kommunen und die Möglichkeit, mit unkonventionellen Bauvorhaben Bürgerinnen und Bürger zum Bleiben oder sogar zum Kommen zu bewegen.



## Stadt Weiden (Oberpfalz)

|                              |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regierungsbezirk:</b>     | Oberpfalz                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Landkreis:</b>            | Weiden                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Einwohnerzahl:</b>        | Rund 42.500                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Flächengröße:</b>         | 84 Hektar                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Weitere Informationen</b> | <a href="http://www.weiden.de/wirtschaft/stadtplanung/konzepte-und-rahmenplanungen/laufende-planungen/landstadtbayern">www.weiden.de wirtschaft/stadtplanung/<br/>konzepte-und-rahmenplanungen/<br/>laufende-planungen/landstadtbayern</a> |
| <b>Planung:</b>              | Phase 2 Rahmenplan<br>Phase 3 Netzwerk-Gemeinde                                                                                                                                                                                            |



Planung: DÖMGES Architekten AG

## Lebendig und urban – ein innovatives Bahnhofsquartier

### Projektziel

Die Stadt Weiden stellt sich der Herausforderung, das 84 Hektar große Bahnhofsquartier neu zu gestalten. Ein urbanes Zentrum, das die Stadtteile östlich und westlich der Bahntrasse verbindet, soll hier entstehen. Geplant sind vielfältige Quartiere und Orte zum Wohnen, Arbeiten und für Freizeitangebote, verbunden mit modernen Mobilitätslösungen.

### Wettbewerb und Planung

Für die Erstellung eines Rahmenplans wurden 40 Bebauungspläne und diverses Gutachten- und Studienmaterial ausgewertet. Der Rahmenplan formuliert diverse Wohnquartiere für eine heterogene Bewohnerschaft und schafft einen Brückenschlag über die Bahn. Herausgearbeitet wurden außerdem drei Vertiefungsgebiete, für die die Planung nun zielgerichtet und systematisch fortgesetzt wird. Verschiedenste Akteure wurden in den Prozess eingebunden.

### Innovation und Nachhaltigkeit

Das Bahnhofsquartier in Weiden soll ein Modell für die nachhaltige Entwicklung innerstädtischer Kernflächen werden. Die Planung sieht vor, bisher ungenutzte Flächen zu aktivieren und durch eine systematische Vernetzung der Freiräume die Lebensqualität zu erhöhen und einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Kooperation mit verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern, einschließlich der Deutschen Bahn.

### Engagement und Identität

Der Stadt ist es gelungen, eine strukturierte Entwicklungsgrundlage zu erarbeiten, die heterogenen Eigentümer- und Nutzer-Strukturen zu erschließen und schrittweise in den Prozess einzubinden. Die fokussierte Arbeitsweise ermöglicht es, einen nachhaltigen und ganzheitlichen Entwicklungsansatz in Weiden zu etablieren und in den kommenden Jahren für einen klima- und mobilitätsgerechten Umbau des Bahnhofsquartiers zu nutzen.



## Markt Mainleus (Oberfranken)

|                               |                                                                                                         |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regierungsbezirk:</b>      | Oberfranken                                                                                             |
| <b>Landkreis:</b>             | Kulmbach                                                                                                |
| <b>Einwohnerzahl:</b>         | Rund 6.500                                                                                              |
| <b>Flächengröße:</b>          | 4 Hektar                                                                                                |
| <b>Weitere Informationen:</b> | <a href="http://www.mainleus.de">www.mainleus.de</a>                                                    |
| <b>Planung:</b>               | Phase 2 Projektstudie „Wohnen unter Sheddächern“<br>Phase 3 VgV Verfahren mit Überarbeitungsvorschlägen |



Planung: H2R Architekten und Stadtplaner, DNR PartGmbH



## Ideenreich statt Brache – Revitalisierung der ehemaligen Spinnerei

### Projektziel

Im Herzen von Mainleus wird die ehemalige Spinnerei, die über ein Jahrhundert das Ortsbild prägte, in ein lebendiges Quartier umgestaltet. Der Markt Mainleus setzt dabei auf eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Kultur, um die historische Industriebrache neu zu beleben. Im Fokus von LANDSTADT BAYERN stand die Umgestaltung der historischen Sheddach-Halle, in der es zukünftig Wohnräume, einen Kindergarten und ein Mobilitätszentrum geben wird.

### Wettbewerb und Planung

Seit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb im Jahr 2018 treibt Mainleus die Entwicklung des Spinnereigeländes voran. Die Idee für den Umbau der Sheddach-Halle wurde in einer Projektstudie systematisch untersucht und eine unkonventionelle und einzigartige Wohntypologie für eine gemischte Wohnnutzung entwickelt. Der Entwurf verbindet gekonnt den Erhalt der industriellen Vergangenheit mit modernen Wohn- und Gemeinschaftsräumen. In einem anschließenden Vergabeverfahren wurde auf Grundlage von fünf Überarbeitungsvorschlägen ein Planungsteam ausgewählt und mit der Umsetzungsplanung beauftragt.

### Innovation und Nachhaltigkeit

Die Planung in Mainleus ist beispielhaft für Qualitätssicherung und innovative Raumgestaltung. Sie setzt auf flexible Wohneinheiten und Platz für Co-Working. Zwischen den Gebäuden entstehen öffentliche und private Grünräume, die das Gemeinschaftsleben fördern. Zudem wird die Struktur des Hallendachs zur Basis des energetischen Konzepts. Darauf soll eine Photovoltaikanlage umgesetzt werden.

### Engagement und Identität

Mainleus beweist einen visionären Geist, um die zukünftige Ortsmitte von Mainleus umzugestalten. Planerische Qualität wird im Entwicklungsprozess konsequent sichergestellt sowie das Spinnereigelände durch Zwischennutzungen belebt, um es der Gemeinschaft zugänglich zu machen. Dieses Vorgehen sichert die aktive Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger am Entwicklungsprozess und stärkt die lokale Identität. Durch das große Engagement verschafft sich der Markt zudem weitere Spielräume, z. B. im Pilotprojekt „Gebäudetyp-e“ des Bayerischen Bauministeriums und im „Projekt des Nationalen Städtebaus“ des Bundesbauministeriums.



## Stadt Roth (Mittelfranken)

|                               |                                                                                                                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regierungsbezirk:</b>      | Mittelfranken                                                                                                                            |
| <b>Landkreis:</b>             | Roth                                                                                                                                     |
| <b>Einwohnerzahl:</b>         | Rund 25.000                                                                                                                              |
| <b>Flächengröße:</b>          | 13,7 Hektar                                                                                                                              |
| <b>Weitere Informationen:</b> | <a href="http://www.stadt-roth.de/stadtleben/projekte-entwicklung/neuland">www.stadt-roth.de/stadtleben/projekte-entwicklung/neuland</a> |
| <b>Planung:</b>               | Phase 2 Städtebaulicher Wettbewerb<br>Phase 3 Rahmenplan                                                                                 |



Planung: SCHIRMER Architekten + Stadtplaner GmbH



## Revitalisierung eines innerstädtischen Industriestandorts

### Projektziel

Im Herzen von Roth entsteht auf dem ehemaligen Gelände der Firma LEONI ein innovatives Stadtquartier, das den Charme der alten Industrie-architektur mit modernen Wohn- und Lebensräumen verbindet. Ziel ist es, eine lebendige Gemeinschaft zu fördern, in der sich Jung und Alt in einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Freizeit begegnen.

### Wettbewerb und Planung

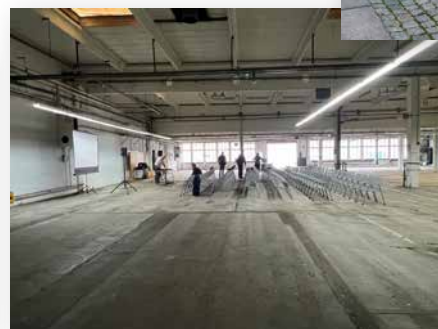
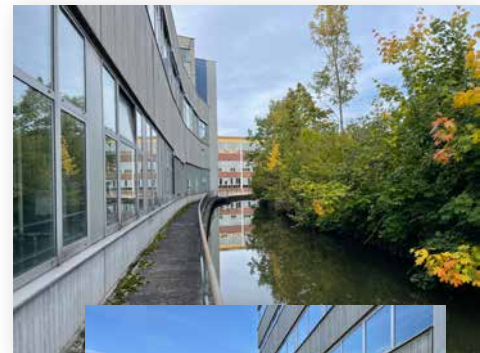
Ein städtebaulicher Wettbewerb stellte die Weichen für die zukunftsorientierte Entwicklung des Areals. Die Planung sieht eine hohe bauliche Dichte und kurze Wege für die bestmögliche Lebensqualität vor. Der Siegerentwurf integriert intelligent Fuß- und Radwege, die das Quartier nahtlos mit der Altstadt, dem Bahnhof und den umliegenden Stadtteilen verbinden. Der städtebauliche Entwurf wurde in zahlreichen Konzeptwerkstätten weiterentwickelt, in Hochwasser- und Klimagutachten überprüft und in einem Rahmenplan konkretisiert.

### Innovation und Nachhaltigkeit

Die Entsiegelung, Altlastensanierung und die Entwicklung einer Mobilitätsstruktur sind herausfordernde Aufgaben, die kompetent und konsequent angegangen werden. Das Gelände liegt in Insellage zwischen Rednitztal und Mühlwasserkanal und steht exemplarisch für den Umgang mit einer möglichen Extrem-Hochwasserlage und für einen natur- und klimagerechten Umbau zu einem gemischten Stadtquartier. Roth setzt auf das Konzept der Schwammstadt, um Klimaanpassung aktiv zu gestalten. Die Planung beinhaltet offene Wasserläufe, Hochwasserschutzflächen und durchdachte Freiräume, die sowohl die Regenwasserversickerung als auch die Frischluftzufuhr unterstützen. Ein zentral organisiertes Parksyste-m fördert zudem ein autoarmes Quartier und erhöht die Lebensqualität durch weniger Verkehr.

### Engagement und Identität

Ein Teil der historischen Fabrikstrukturen wird erhalten und umgenutzt, was dem neuen Quartier einen unverwechselbaren, identitätsstiftenden Charakter verleiht. Diese nachhaltige Nutzung der vorhandenen Bausubstanz spiegelt das Engagement der Stadt Roth wider, ihre Geschichte zu bewahren und gleichzeitig zukunftsfähige Lösungen umzusetzen. Der Prozess wird mit hoher Professionalität und intensivem Austausch mit allen planungsrelevanten kommunalen Partnern gestaltet.



## Stadt Münnerstadt (Unterfranken)

|                               |                                                                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regierungsbezirk:</b>      | Unterfranken                                                                                                 |
| <b>Landkreis:</b>             | Bad Kissingen                                                                                                |
| <b>Einwohnerzahl:</b>         | Rund 7.500                                                                                                   |
| <b>Flächengröße:</b>          | 3 Hektar                                                                                                     |
| <b>Weitere Informationen:</b> | <a href="http://www.muennerstadt.de">www.muennerstadt.de</a>                                                 |
| <b>Planung:</b>               | Phase 2 Machbarkeitsstudie und Städtebaulicher Wettbewerb<br>Phase 3 Kommunikationsprozess Umsetzungspartner |



Planung: ASAP Institut, Dischinger  
Zierer Architekten, Wamsler Rohloff  
Wirzmüller FreiRaumArchitekten



## TREIBHAUS – Neues Wohnen in der Innenstadt

### Projektziel

Die Stadt Münnerstadt entwickelt auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in unmittelbarer Nähe zur Altstadt ein neues Wohnquartier. Ziel ist es, ein klimaneutrales und ressourcenschonendes Wohngebiet zu schaffen, das Gemeinschaft mit modernen Wohnformen verbindet.

### Wettbewerb und Planung

Ergebnis einer Machbarkeitsstudie und des anschließenden städtebaulichen Wettbewerbs ist ein gemischtes Wohnquartier, mit Gemeinwesen orientierten Angeboten und für innovative Arbeitsformen. Die zwei Siegerentwürfe zeichnen sich durch ökologisch nachhaltige Konzepte für ein klimafreundliches und attraktives Quartier aus. Eines der prämierten Planungsteams wurde in einem Vergabeverfahren ausgewählt und mit der anschließenden Rahmenplanung beauftragt. Außerdem wurde eine Begleitagentur für den Kommunikationsprozess zur Identifikation und Ansprache von Umsetzungspartnern eingebunden.

### Innovation und Nachhaltigkeit

In der Stadtverwaltung wurde eine intelligente Arbeitsstruktur etabliert, die eine integrierte Arbeitsweise gewährleistet und die co-produktive Entwicklungshaltung stärkt. Dem Ersten Bürgermeister ist ein Kreativteam angeschlossen, das an der Schnittstelle von Verwaltung und Bürgerschaft agiert.

Das neue Quartier wird nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ entwickelt. Das bedeutet, dass Regenwasser gesammelt und sinnvoll genutzt wird, um das ökologische Gleichgewicht zu unterstützen. Die Planung fördert zudem gemeinschaftliches Wohnen, unterstützt durch ein zentrales Parkkonzept, das den Autoverkehr im Quartier reduziert.

### Engagement und Identität

Herausragend ist die außergewöhnlich motivierte und engagierte Bürgerschaft von Münnerstadt. Sie ist strategische Partnerin und eine Trägerin der Entwicklung des Treibhaus-Quartiers. Die Stadt hat dieses Potenzial intelligent gehoben und kontinuierlich genutzt. Durch Begehungen, Planungsworkshops und weitere Veranstaltungen vor Ort fließen die Ideen und Wünsche der Menschen direkt in die Gestaltung ein. Das kommunale und bürgerschaftliche Engagement setzt sich mit Unterstützung einer Kommunikationsagentur in Phase 3 konsequent fort. Baugruppen und Gemeinschaftsprojekte finden hier Raum, ihre eigenen Vorstellungen umzusetzen. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass das neue Quartier nicht nur ökologisch, sondern auch sozial nachhaltig entwickelt wird.



## Gemeinde Wildpoldsried (Schwaben)

|                               |                                                                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regierungsbezirk:</b>      | Schwaben                                                                                                   |
| <b>Landkreis:</b>             | Oberallgäu                                                                                                 |
| <b>Einwohnerzahl:</b>         | Rund 2.500                                                                                                 |
| <b>Flächengröße:</b>          | 2,7 Hektar                                                                                                 |
| <b>Weitere Informationen:</b> | <a href="http://www.wildpoldsried.de/isek-landstadt-bayern">www.wildpoldsried.de/isek-landstadt-bayern</a> |
| <b>Planung:</b>               | Phase 2 Städtebaulicher Wettbewerb<br>Phase 3 Rahmenplan                                                   |



Planung: Planetz Architekten,  
Landschaftsarchitektur Stiegler



## In der Zukunft daheim

### Projektziel

Wildpoldsried, bekannt als Energiedorf, stellt sich aktiv der Herausforderung der Innenentwicklung. Vier zentrale Flächen im Ort sollen entwickelt werden, um vielfältige und nachhaltige Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Ziel ist es, einen attraktiven Heimatort sowohl für ehemalige als auch neue Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen und das Zusammenleben der Generationen zu fördern.

### Wettbewerb und Planung

Ein städtebaulicher Wettbewerb brachte innovative Ideen für die vier innerörtlichen Areale hervor. Die Wettbewerbsentwürfe berücksichtigen die Bedürfnisse aller Generationen und verbinden Wohnen und Arbeiten so, dass sowohl Privatsphäre als auch Gemeinschaft gefördert werden. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs wurde in einem Rahmenplan bedarfsorientiert weiterentwickelt und konkretisiert.

### Innovation und Nachhaltigkeit

Das Aufgreifen der aktuellen Themen, wie Ressourcenschutz und Klimaanpassung, zeichnen das Projekt aus. Der besondere Ansatz sind die vier kleinen, dezentralen Entwicklungsflächen, die individuell und spezifisch entwickelt werden. Damit präsentiert Wildpoldsried mustergültige Beispiele für Verdichtungsmaßnahmen im ländlichen Raum. Die Gemeinde setzt zudem auf das Konzept des „Schwammdorfs“, um natürliche Ressourcen zu schonen und das ökologische Gleichgewicht zu verbessern. Dieser Ansatz beinhaltet unter anderem die Nutzung von Regenwasser und grüne Freiräume in den neuen Quartieren. So wird das dörfliche Leben bereichert und die Klimaanpassung vorangetrieben.

### Engagement und Identität

Planende, Bürgerinnen und Bürger sowie Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer arbeiten in diesem Projekt Hand in Hand, um das Dorf für die Zukunft neu zu gestalten. Da die Menschen vor Ort aktiv ihre Ideen und Wünsche einbringen konnten, ist das Projekt eng mit den Bedürfnissen und der Identität der Gemeinschaft verbunden.

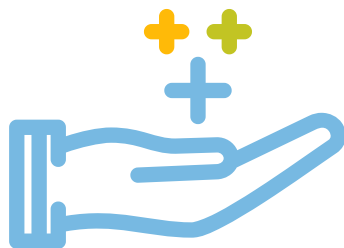


## Wertvolle Erkenntnisse aus dem Modellprojekt LANDSTADT BAYERN

LANDSTADT BAYERN ist mehr als ein Förderprogramm – es hat gezeigt, wie innovative Quartiersentwicklung im ländlichen Raum im Vorfeld einer Umsetzung angestoßen werden kann. Zehn Gemeinden haben mit Mut, Kreativität und Engagement neue Wege beschritten. Das Voneinander-Lernen und die gegenseitige Inspiration haben sich als wertvolle Impulsgeber herausgestellt. Alle zehn Pilotprojekte, insbesondere die fünf Projekte der Phase 3, entfalten eine sehr gute Vorbildwirkung für andere Gemeinden in Bayern, wenngleich die fünf Innovationsfelder unterschiedlich abgebildet wurden. Städtebau, Wohnen und Nachhaltigkeit standen dabei mehr im Fokus als die Themen Mobilität und Digitalisierung. Aus dem Prozess ergeben sich zentrale Erkenntnisse, die wir in Zukunft nutzen werden.

### Was ist gut gelaufen?

- **Klare Struktur und Zeitrahmen**  
Ein definierter Projektzeitraum und präzise Aufgabenstellungen sorgten für Fokus und Verbindlichkeit.
- **Dialog und Netzwerke als zentrale Elemente**  
Die regelmäßigen LANDSTADT DIALOGS waren ein Schlüsselfaktor für den Erfolg. Der Austausch auf Augenhöhe zwischen Gemeinden, Expertinnen, Experten und Ministerium führte zu konkreten Ergebnissen und einem nachhaltigen Wissenstransfer.
- **Individuelle Prozessbegleitung**  
Die Kombination aus inhaltlicher und prozessualer Unterstützung hat Gemeinden gezielt gestärkt. Auch kleine Gemeinden konnten so anspruchsvolle Projekte vorantreiben.
- **Mutige Entscheidungen**  
Der enge Zeitrahmen und die fachliche Begleitung erforderten und förderten entschlossenes Handeln in den Gemeinden.



### Was haben wir gelernt?

- **Solche Prozesse funktionieren!**  
Ein verbindlicher Zeitplan, eine klare Zieldefinition und zuverlässige Betreuung sichern Qualität und Wirkung.
- **Partizipation als Innovationsfeld**  
Beteiligung ist keine flankierende Maßnahme, sondern integraler Bestandteil erfolgreicher Planung. Vielfältige Formate und kontinuierliche Einbindung fördern Akzeptanz und Engagement und holen ortspezifisches Wissen und Kreativität ein. So hatte sich Beteiligung im Laufe des Prozesses als wichtiges Innovationsfeld etabliert.
- **Dialog ist wichtiger als statische Wissensspeicher**  
Der kontinuierliche persönliche Austausch war wertvoller als eine digitale Wissensablage – das Netzwerk lebt vom direkten Miteinander.
- **Mehr Mut zum Experimentieren!**  
Modellvorhaben sind bestens als Praxistest geeignet, um neue Themen aufzugreifen und dabei Grenzen auszuloten. Dabei stehen nicht die Bedenken, sondern das gemeinsame Vorkommen, das Lernen für die Praxis und ein kooperatives Miteinander im Vordergrund.

## Was machen wir künftig anders?

- **Dialog frühzeitig verankern**  
Bereits in der Bewerbungsphase zum neuen Modellprojekt LANDSTADT BESTAND eröffnet eine Informationsveranstaltung den Dialog und bereitet die Gemeinden gezielt auf die Bewerbung vor.
- **Auf Netzwerkarbeit setzen**  
Der Austausch zwischen Gemeinden wird verstetigt und offener – als Plattform für gemeinsames Lernen und Weiterentwickeln.
- **Prozess- und inhaltliche Begleitung sichern**  
Die Rolle der Projektgruppe bleibt zentral: Sie moderiert, unterstützt und vernetzt die Akteurinnen und Akteure. Dabei können die internen Abstimmungen aufgrund der Erfahrungen reduziert werden.

LANDSTADT BAYERN hat Maßstäbe gesetzt. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in künftige Maßnahmen ein – für starke, innovative Gemeinden in Bayern. Der Dank gilt allen, die dieses Modellprojekt und diese Erkenntnisse möglich gemacht haben!



## O-Töne

**„Das LANDSTADT BAYERN Team hat uns mit hoher fachlicher Konsequenz – jederzeit schnell und kompetent beraten.“**

(Peter Achatzi, Erster Bürgermeister der Gemeinde Neukirchen)

**„Wenn eine erfolgreiche Bürgerbeteiligung stattfinden soll, erfordert es, dass verschiedene Formate und Medien bespielt werden.“**

(Karlheinz Roth, Erster Bürgermeister der Gemeinde Spiegelau)

**„Eine wesentliche Erkenntnis im Projekt war die Vernetzung unterschiedlicher Themenfelder und deren Wechselwirkungen aufeinander. Beispielsweise hatte Standortverschiebung bestimmter Nutzungsarten sofort Auswirkungen auf das Mobilitätskonzept unserer Stadt“**

(Heinz Grundner, Erster Bürgermeister der Stadt Dorfen)

**„Wir haben einen Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der Fläche vorab durch den Stadtrat fassen lassen, um die Bürgerbeteiligung zu vereinfachen. Uns ging es um das Wie statt Ob.“**

(Maximilian Tobisch, Referatsleiter Stadtplanung der Stadt Landsberg am Lech)

**„Das Bekanntwerden des Projektes und des Bahnhofs-Areals hat uns sehr geholfen, um künftige Investoren und Nutzer zu finden.“**

(Herbert Lichtinger, Erster Bürgermeister der Stadt Geiselhöring)

**„Jeder der vielfältigen LANDSTADT-Dialoge hat uns einen kleinen oder großen Schritt weitergebracht.“**

(Robert Bosch, Erster Bürgermeister des Marktes Mainleus)

**„Das Projekt Rother Neuland hat viele Interessenten angezogen.“**

(Wolfgang Baier, Stadtbaumeister der Stadt Roth)

**„Kleinstädte werden durch das Modellvorhaben wahrgenommen und gesehen. LANDSTADT ermöglichte uns Vernetzung, Wissenstransfer und Weiterbildung auf Augenhöhe.“**

(Michael Kastl, Erster Bürgermeister der Stadt Münnerstadt)

**„LANDSTADT BAYERN hat in der Kommune Münnerstadt die Wirksamkeit eines Kreativteams, als Stab des Bürgermeisters und als Schnittstelle zwischen Stadtverwaltung und Stadtgesellschaft sichtbar gemacht. Eine Praxis, die anderen kleineren Kommunen empfohlen werden kann.“**

(Kilian Düring, Stadtmarketing | Tourismus der Stadt Münnerstadt)

**„Das Modellprojekt LANDSTADT BAYERN stieß einen Transformationsprozess an, das Thema Wohnen in einer kleinen Landgemeinde umfassend und zukunftsweisend neu zu denken.“**

(Renate Schön, Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Wildpoldsried)



## Abbildungsverzeichnis

|    |                                                                                                                                       |    |                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Logo LANDSTADT BAYERN, © StMB                                                                                                         | 35 | Spiegelau, Perspektive ehem. Sägewerksgelände, © nonconform ideenwerkstatt GmbH                                                           |
| 6  | Netzwerkgrafik LANDSTADT BAYERN, © StMB                                                                                               | 36 | Spiegelau, Gruppenfoto Auftaktworkshop, Foto © Spiegelau, F. X. Ebner                                                                     |
| 7  | Prozessgrafik Meilensteine Modellprojekt, © Lots*                                                                                     | 36 | Spiegelau, Auftaktworkshop (mit Luftbild), Foto © Spiegelau, F. X. Ebner                                                                  |
| 8  | Icon Städtebau und Ortsentwicklung, © Lots*                                                                                           | 36 | Spiegelau, Besichtigung Gelände, Foto © Spiegelau, F. X. Ebner                                                                            |
| 8  | Icon Wohnen, Arbeiten und Daseinsvorsorge, © Lots*                                                                                    | 36 | Spiegelau, Ideenwand Bürgerbeteiligung, Foto © Spiegelau, F. X. Ebner                                                                     |
| 8  | Icon Mobilität und Verkehr, © Lots*                                                                                                   | 37 | Neukirchen „Ein Schulgelände wird zum nachbarschaftlichen Quartier“, Lageplan, © STUDIOKUBIK Architekten                                  |
| 9  | Icon Digitalisierung und Smart City, © Lots*                                                                                          | 37 | Neukirchen, Perspektive, © STUDIOKUBIK Architekten                                                                                        |
| 9  | Icon Nachhaltigkeit, Klims und Ökologie, © Lots*                                                                                      | 37 | Neukirchen, Piktogramm Nutzungen, © STUDIOKUBIK Architekten                                                                               |
| 10 | Starterboxen, Foto © StMB                                                                                                             | 38 | Neukirchen, Informationsveranstaltung, Foto © powerpress medien GmbH                                                                      |
| 10 | Grafik Projektwebsite, © Lots*                                                                                                        | 38 | Neukirchen, Bestandsgebäude Schule, Foto © STUDIOKUBIK Architekten                                                                        |
| 11 | Grafik LANDSTADT DIALOGE, © Lots*                                                                                                     | 38 | Neukirchen, Informationsveranstaltung, Foto © powerpress medien GmbH                                                                      |
| 11 | Grafik Projektbriefe, © Lots*                                                                                                         | 39 | Weiden „Lebendig und urban – ein innovatives Bahnhofsquartier“, Lageplan Klimaquartier, © DÖMGES Architekten AG                           |
| 11 | Grafik Mediale Begleitung, © Lots*                                                                                                    | 40 | Weiden, Ideensammlung Bürgerbeteiligung, Foto © Weiden                                                                                    |
| 14 | Bayernkarte Übersicht Modellgemeinden, © StMB                                                                                         | 40 | Weiden, Planungswerkstatt, Foto © Weiden                                                                                                  |
| 15 | Auftaktveranstaltung, Fotos © StMB                                                                                                    | 40 | Weiden, Besichtigung Areal, Foto © Weiden                                                                                                 |
| 16 | Postkarte Umfrage LANDSTADT BAYERN, © Lots*                                                                                           | 40 | Weiden, Infostand Auftaktveranstaltung, Foto © Weiden                                                                                     |
| 16 | Bauzaunbanner Umfrage LANDSTADT BAYERN, Foto © Roth                                                                                   | 41 | Mainleus „Ideenreich statt Brache – Revitalisierung der ehemaligen Spinnerei“, Modellfoto © H2R Architekten und Stadtplaner, DNR PartGmbH |
| 17 | Grafiken Ergebnisse Umfrage LANDSTADT BAYERN, © Lots*                                                                                 | 41 | Mainleus, Lageplan Shed-Hallen, © H2R Architekten und Stadtplaner, DNR PartGmbH                                                           |
| 18 | Gruppenfoto Projektschau Juli 2023, © StMB                                                                                            | 41 | Mainleus, Perspektive Innenraum, © H2R Architekten und Stadtplaner, DNR PartGmbH                                                          |
| 18 | Workshop Projektschau, Themeninsel I, Foto © StMB                                                                                     | 42 | Mainleus, Besichtigung Alte Weberei, Foto © Mainleus                                                                                      |
| 19 | Workshop Projektschau, Themeninsel II, Fotos © StMB                                                                                   | 42 | Mainleus, Zwischennutzung Ausstellung, Foto © Mainleus                                                                                    |
| 19 | Workshop Projektschau, Themeninsel III, Fotos © StMB                                                                                  | 42 | Mainleus, Plakat Zukunftswerkstatt, Foto © Mainleus                                                                                       |
| 20 | Workshop Projektschau, Fotos © StMB                                                                                                   | 42 | Mainleus, Bürgerbeteiligung, Foto © Mainleus                                                                                              |
| 21 | Workshop Projektschau, Gruppenarbeit, Foto © StMB                                                                                     | 43 | Roth, Ideensammlung Bürgerbeteiligung, Foto © Roth                                                                                        |
| 22 | Projektschau Foyer StMB, Fotos © StMB                                                                                                 | 43 | Roth „Revitalisierung eines innerstädtischen Industriestandorts“, Rahmenplan, © SCHIRMER Architekten + Stadtplaner GmbH                   |
| 24 | Bayernkarte Übersicht Modellgemeinden, © StMB                                                                                         | 43 | Roth, Perspektive Außenraum Quartier, © SCHIRMER Architekten + Stadtplaner GmbH                                                           |
| 25 | Abschlussveranstaltung, Fotos © StMB                                                                                                  | 44 | Roth, Informationsveranstaltung, Foto © Roth                                                                                              |
| 26 | Abschlussveranstaltung, Fotos © StMB                                                                                                  | 44 | Roth, Veranstaltungshalle Bürgerversammlung, Foto © Roth                                                                                  |
| 29 | Dorfen „Vom Industriegebiet zum Wohnquartier“, Lageplan, © Palais Mai GmbH, Die Grille Landschaftsarchitekten                         | 44 | Roth, Besichtigung Werks gelände, Foto © Roth                                                                                             |
| 29 | Dorfen, Perspektive Entwurf zum Teilerhalt der Hallenstruktur und neuer Gebäude, © Palais Mai GmbH, Die Grille Landschaftsarchitekten | 44 | Roth, Bestandsgebäude an der Rednitz, Foto © Roth                                                                                         |
| 30 | Dorfen, Tonwerk Sommernacht Biergarten, Foto © Tonwerk Dorfen                                                                         | 44 | Roth, Bürgerbeteiligung, Foto © Roth                                                                                                      |
| 30 | Dorfen, Bürgerdiskussion am 11. März 2023, Foto © Dorfen                                                                              | 45 | Münnerstadt „TREIBHAUS – Neues Wohnen in der Innenstadt“, Perspektive Außenraum Quartier, © ASAP                                          |
| 30 | Dorfen, Bürgerdialog am 15. Juli 2024, Foto © Dorfen                                                                                  | 45 | Münnerstadt, Workshop, Foto © Münnerstadt                                                                                                 |
| 31 | Landsberg a.L. „Wohnquartier an der Pfettenstraße“, Lageplan (Siegerentwurf Wettbewerb), © LIA collective, superworld, studio audal   | 45 | Münnerstadt, Lageplan (Siegerentwurf Wettbewerb), © ASAP                                                                                  |
| 31 | Landsberg a.L., Rendering Perspektive Wohnhof, © LIA collective, superworld, studio audal                                             | 46 | Münnerstadt, Bürgerbeteiligung Treibhaus-Menü, Foto © Münnerstadt                                                                         |
| 32 | Landsberg a.L., Aktionstag, Foto © Ursula Strobel, Fotografin                                                                         | 46 | Münnerstadt, Aussenansicht Einweihung Quartiersbüro, © Münnerstadt                                                                        |
| 32 | Landsberg a.L., Preisgerichtssitzung Wettbewerb, Foto © Landsberg                                                                     | 46 | Münnerstadt, Auftaktworkshop, © Münnerstadt                                                                                               |
| 32 | Landsberg a.L., Postkarte „Nachgefragt“, Foto © Landsberg                                                                             | 46 | Münnerstadt, Auftaktveranstaltung und Workshop, © Münnerstadt                                                                             |
| 32 | Landsberg a.L., Dreharbeiten Imagefilm, Foto © Landsberg                                                                              | 47 | Wildpoldsried „In der Zukunft dahoam“, Rahmenplan Ausschnitt Dorfboind, © Planetz Architekten, Landschaftsarchitektur Stiegler            |
| 32 | Landsberg a.L., Plakat „Hier bewegt sich was“, © Landsberg                                                                            | 47 | Wildpoldsried, Perspektive Neubebauung Bach, © Planetz Architekten, Landschaftsarchitektur Stiegler                                       |
| 33 | Geiselhöring, Rendering Perspektive Alte Mälzerei, © Bauart architektur und design GmbH                                               | 48 | Wildpoldsried, Bürgerversammlung, Foto © Wildpoldsried                                                                                    |
| 33 | Geiselhöring „Neu- und Umgestaltung des Bahnhofsumfelds“, Rahmenplan, © Arc Architekten Partnerschaft mbB                             | 48 | Wildpoldsried, Auftaktveranstaltung, Foto © Wildpoldsried                                                                                 |
| 33 | Geiselhöring, städtebauliches Modell, Foto © Arc Architekten Partnerschaft mbB                                                        | 48 | Wildpoldsried, Besichtigung Dorfboind, Foto © Wildpoldsried                                                                               |
| 34 | Geiselhöring, Bürgerbeteiligung Workshop, Foto © Arc Architekten Partnerschaft mbB                                                    | 48 | Wildpoldsried, Interessenabend, Foto © Wildpoldsried                                                                                      |
| 34 | Geiselhöring, Besichtigung Alte Mälzerei, Foto © Arc Architekten Partnerschaft mbB                                                    |    |                                                                                                                                           |
| 34 | Geiselhöring, Grafik Bürgerbefragung, © Arc Architekten Partnerschaft mbB                                                             |    |                                                                                                                                           |
| 35 | Spiegelau „Vom Sägewerk zu Wohnen und Naherholung“, Rahmenplan (Schema), © nonconform ideenwerkstatt GmbH                             |    |                                                                                                                                           |
| 35 | Spiegelau, Bauzaunbanner Ideenwerkstatt, Foto © Spiegelau                                                                             |    |                                                                                                                                           |

---

**Herausgeber**

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr  
Referat 26 - Städtebau  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4,  
80539 München

**Bilder**

© Bayerisches Staatsministerium  
für Wohnen, Bau und Verkehr

**Redaktion**

Referat 26 - Städtebau

**Gestaltung**

Lots\* Gesellschaft für verändernde  
Kommunikation  
[www.lots.de](http://www.lots.de)

**April 2025**

[www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de)

Schon mit uns vernetzt?

