



# FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE

Infomail 7  
September 2021

## Konversion als Chance

---

Was passiert bei Aufgabe von Militärstandorten mit den Flächen? Wie kann man diesen im Sinne des Flächensparens neues Leben einhauchen und damit Flächenverbrauch und Versiegelung an anderer Stelle verhindern?

Welche sozioökonomischen Folgen haben die Schließungen und wie kann man diesen frühzeitig begegnen? Welche Zukunftsthemen für eine nachhaltige Entwicklung der Kommunen sollten aufgegriffen werden?

Diesen Fragen wollen wir im Rahmen dieser Ausgabe der Infomail nachgehen und uns dabei von konkreten Beispiele aus der Praxis inspirieren lassen.

Die Bundeswehrreform und auch die Schließung von US-Standorten bedeuten für einige bayerische Städte und Gemeinden große Veränderungen. Neben den sozioökonomischen Schwierigkeiten die damit einhergehen können, steht die Frage der Nachnutzung der Flächen im Raum. Damit gehen Herausforderungen einher, die sich je nach Lage der Standorte und deren Flächenumfang, der spezifischen Vornutzung und möglichen Altlasten unterscheiden. Gleichzeitig bieten die Flächen die Möglichkeit, neue Quartiere zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu entwickeln ohne dafür Fläche in Anspruch nehmen und neu versiegeln zu müssen.

Kommunen und Regionen werden im Hinblick auf die Veränderungsprozesse intensiv unterstützt und gefördert, beispielsweise durch die Städtebauförderung (z. B. für Standortentwicklungskonzepte, städtebauliche Untersuchungen, städtebauliche Managementaufgaben) und die Förderung des Konversionsmanagements durch die Landesentwicklung (mehr Informationen dazu finden Sie auf S. 3).

Konversion ist ein Fachbegriff aus der Stadtplanung und bezeichnet die Nutzungsänderung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen und Gebäuden. Im Rahmen dieser Infomail liegt der Schwerpunkt auf der Konversion militärischer Flächen zu ziviler Nutzung und dem Management damit einhergehender sozioökonomischer und flächenwirksamer Veränderungsprozesse. Grundsätzlich bezieht sich der Begriff Konversion jedoch auch auf die Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen.

## Förderung von Konversionsmanagements

---

Im Rahmen der Förderrichtlinie Landesentwicklung (FÖRLa) wird die Umsetzung von Projekten durch Regionale Initiativen für Militär- und Konversionsstandorte unterstützt.

Gefördert werden neue, regionale Projekte in fünf zentralen Zukunftsthemen der Landesentwicklung: Demografischer Wandel, Wettbewerbsfähigkeit, Siedlungsentwicklung, Regionale Identität sowie Klimawandel.

Durch die Förderung sollen die sozioökonomischen Auswirkungen der bestehenden und ehemaligen Standorte der Bundeswehr und der US-Streitkräfte ausgeglichen werden. Bei bestehenden Standorten der Bundeswehr und der US-Streitkräfte kommt eine Förderung nur in Betracht, wenn die Militärpräsenz vor Ort mit erheblichen sozioökonomischen und infrastrukturellen Herausforderungen für die Region verbunden ist.

Ziele sind die Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse in Bayern, der Ausbau regionaler Netzwerke und die Entwicklung flexibler, maßgeschneiderter Lösungen für die Herausforderungen vor Ort.



Weitere Informationen

[www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/regionalmanagement](http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/regionalmanagement)



## Gewerbliche Nutzung der Flächenpotenziale in Unterfranken

---

Landkreis Schweinfurt, Landkreis Bad Kissingen, Große Kreisstadt Kitzingen

Reduzierungen des US-Militärs und die Bundeswehrreform prägen die jüngste Phase der Konversion in Unterfranken. 2007 wurden allein in der knapp 22.000 einwohnerstarken Stadt Kitzingen über 130 ha Gewerbeflächen frei, im Landkreis Schweinfurt 200 ha an bebauten Bereichen und in Wildflecken im Landkreis Bad Kissingen stand ein 40 ha großer Gewerbepark zur Disposition. Diese Flächen gilt und galt es zu aktivieren, zu vermarkten, nach zu nutzen – im besten Fall bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden.

Alle drei Standorte setzten ein Konversionsmanagement ein, das über die Landesentwicklung und über die Städtebauförderung gefördert wurde. Um die freigewordenen Flächen zu reaktivieren erfolgten nach aufwendigen Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen unterschiedliche (Marketing-) Maßnahmen.



## (Marketing-)Maßnahmen

### ►► Landkreis Schweinfurt, Conn Barracks:

- ▶ frühzeitiger Einsatz eines interkommunalen Zweckverbands
- ▶ Konversionshomepage
- ▶ Gewerbeflächenmanagement Stadt und Landkreis Schweinfurt
- ▶ Machbarkeitsstudie
- ▶ Bürgerdialoge in den betroffenen Gemeinden

### ►► Landkreis Bad Kissingen, Gewerbepark Kreuzberg:

- ▶ Imagefilm
- ▶ Homepage Gewerbepark
- ▶ bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte

### ►► Große Kreisstadt Kitzingen, Innopark und ConneKT:

- ▶ Branchenvielfalt in der Nutzung
- ▶ Vermarktung durch jeweils einen privaten Investor → verschiedene Vermarktungsmodelle, Weiterverkauf oder Weitervermietung der Flächen



## Kontakt

### ► Konversionsmanagement

Landratsamt Schweinfurt  
Schrammstraße 1, 97421 Schweinfurt  
Tobias Blesch, Theresa Wunderlich,  
Frank Deubner  
Tel. 09721 55-695 bzw.  
09721 55-688  
konversion@lrasw.de

### ► Konversionsmanagement Landkreis Bad Kissingen

Cordula Kuhlmann  
Tel. 0971 801-5140  
cordula.kuhlmann@kg.de

### ► Stadt Kitzingen Stabsstelle des Oberbürgermeisters

Kaiserstraße 13/15, 97318 Kitzingen  
Claudia Biebl  
Tel. 09321 20-1050  
claudia.biebl@stadt-kitzingen.de



Auszug aus den „Gute Beispielen der Innenentwicklung“ im Fachbuch „Ortskern aktiv – Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung“

## Zukunftsland Donau-Ries

Seit 2013 setzt das Konversionsmanagement im Landkreis Donau-Ries wichtige Projekte zur Entwicklung der Region um. Damit sollen die regionalen sozialökonomischen Effekte der Schließung der Alfred-Delp-Kaserne in Donauwörth abgedeckt werden. Hierfür werden Maßnahmen entwickelt, die das bestehende Potenzial des Landkreises Donau-Ries als attraktive Region zum Wohnen und Arbeiten aufgreifen und weiterentwickeln. Als ein wichtiger Baustein der Stabsstelle Kreisentwicklung und Nachhaltigkeit wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung intensiv verfolgt. Im Sinne des Flächensparens werden im Rahmen des Projektes „Zukunftsland Donau-Ries“ Wege zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung aufgezeigt.

### Projekte des Konversionsmanagements Donau-Ries

- ▶ Wettbewerbsfähigkeit: Servicestelle kommunale Strukturentwicklung
- ▶ Siedlungsentwicklung: Zukunftsland Donau-Ries
- ▶ Demographischer Wandel: Digitale Nahversorgung

### ► Räume nutzen und Lebensqualität schaffen

Nachdem seit 2014 die Kommunen intensiv bei ihrem Management der Innenentwicklung unterstützt werden und der Anteil der teilnehmenden Städte und Gemeinden stetig erhöht werden konnte, werden nun weiterführende Maßnahmen mit allen relevanten Akteuren durchgeführt. Eine große Cross-Media-Kampagne zur Sensibilisierung der Eigentümer\*innen bildet einen Schwerpunkt, denn eines der größten Hemmnisse ist die fehlende Verkaufsbereitschaft. Die sog. „Enkelestücke“ werden bevorratet und erschweren eine strategische Innenentwicklung. Kommunen mit Wachstumsdruck müssen neue Baugebiete ausweisen, obwohl nachweislich innerörtliche Flächenpotenziale vorhanden wären. Durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit, Information u. Begleitung wird die Bevölkerung zum Thema „Flächensparen“ sensibilisiert. Dazu gehören auch die politischen Entscheidungsträger\*innen und kommunalen Verwaltungsmitarbeiter\*innen. Einen weiteren Schwerpunkt bildet, für diese Zielgruppe, das interkommunale Netzwerk zum Flächensparen auf Ebene des Landkreises. Damit wird zum ersten Mal eine Plattform für alle 44 Kommunen

geschaffen, auf welcher sich diese vernetzen, Erfahrungen austauschen und gemeinsam Lösungen eruiieren können. Ergänzt wird die Netzwerkarbeit durch eigene Podcasts, einer Exkursion, Runde Tische, einem Innenentwicklungsportal und abgerundet durch die Bilanzierung der Maßnahmen nach 10 Jahren Innenentwicklungsarbeit im Landkreis Donau-Ries. Das Flächensparen im Landkreis Donau-Ries soll damit verstetigt und die wesentlichen Akteure informiert, beraten und eine „Innen vor Außen“- Mentalität aufgebaut werden.

## ► Was bisher geschah

### Erfassung und Eigentümeransprache

In zwei Projektphasen wurden in der Hälfte der Landkreiskommunen 2.400 innerörtliche Potenzialflächen mit 356 ha eruiert. Bei einer hohen Rücklaufquote zwischen 60–100 Prozent war die Eigentümeransprache sehr erfolgreich. Auf dieser Grundlage konnten 100 Brachflächen und Leerstände zum Verkauf ausgeschrieben werden. Damit können in der Region zwei große Baugebiete eingespart werden!

### Bauberatungsgutscheine und Vortragsreihe

Mit den Face-To-Face- Maßnahmen für die Bürgerinnen und Bürger sollte die Sensibilisierung intensiviert werden. Regionale Experten erläuterten die Themen „Energetisch Sanieren“, „Barrierefrei Umbauen“ und „(Um)Bauen im Bestand“. Durch die kostenlosen Bauberatungsgutscheine konnten 40 Reaktivierungsmaßnahmen im Ortskern fachlich begleitet werden. Zukünftig wird eine Multi-Media-Kampagne die Landkreisbevölkerung beim Thema Flächensparen mitnehmen.

### Fachbuch erstellt

Das neue umfassende Fachbuch „Ortskern aktiv! Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung“ zeigt auf gut 150 Seiten neben Expertenbeiträgen strategische und rechtliche Instrumente, sowie gute Beispiele der Innenentwicklung. Dieses ist kostenlos unter [www.donauries.bayern/wohnen](http://www.donauries.bayern/wohnen) erhältlich. Weitere Informationen und Fachbroschüren sind hier ebenfalls zu finden.



Herausforderungen für die Gestaltung des Wohnraumes in der Zukunft – 1. Flächensparsymposium Donau-Ries (Graphic Recording: A. Lehmann)



### Kontakt

- Stabsstelle Kreisentwicklung und Nachhaltigkeit Landkreis Donau-Ries  
Konversionsmanagerin  
Barbara Wunder  
Tel. 0906 74 305  
[barbara.wunder@ira-donau-ries.de](mailto:barbara.wunder@ira-donau-ries.de)



Verleihung des Architekturpreises der Wolfsteiner Waldheimat mit den Bürgermeistern des Konversionsmanagements von Freyung und Umgebung, den Gewinnern und dem Konversionsmanager Ludwig König

## Konversionsmanagement Freyung und Umgebung

### Interview mit Konversionsmanager Ludwig König

**Konversion in Freyung und Umgebung: Ist das Herausforderung und Chance zugleich?**

**LUDWIG KÖNIG** Natürlich gibt es immer wieder Herausforderungen. Dies zeigt uns ja die aktuelle Lage, die es natürlich nicht einfacher macht Maßnahmen und Projekte umzusetzen, gerade wenn diese darauf aufbauen, dass mehrere Menschen an einem Ort sind und an Veranstaltungen teilnehmen. Auch der Personalwechsel war eine Herausforderung, wenn in laufende Projekte neues Personal ohne tiefergehende Hintergrundinfos eingesetzt wird.

Nichtsdestotrotz ist es zwar in manchen Punkten eine Herausforderung, aber natürlich viel mehr eine Chance für die Kommunen des Konversionsmanagements Freyung und Umgebung. Und die Chancen überwiegen ganz klar. Gerade in unserem doch eher strukturschwachen Raum sind die Folgen der Truppenreduzierung der Bundeswehr gravierend und eine Herausforderung für die ganze Region. Dabei ist das Konversionsmanagement ein passendes Werkzeug mit den verschiedenen Maßnahmen und Projekten dieser Problematik entgegenzuwirken und daraus Chancen zu generieren.

Hierbei muss natürlich erwähnt werden, dass dies alles auch nur möglich ist, wenn wie in unserem Fall, alle Institutionen so ausgesprochen gut zusammenarbeiten. Angefangen vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, der Regierung von Niederbayern und mit den Bürgermeistern der Kommunen unseres Konversionsmanagements.

**Welche Rolle spielen aktive Ortskerne und das Flächensparen in dem Zusammenhang?**

**LUDWIG KÖNIG** Aktive Ortskerne sind gottseidank ein großes Anliegen aller Bürgermeister der sechs Kommunen des Konversionsmanagements von Freyung und Umgebung. Hier wurde schon früh erkannt, dass es nicht immer ein Neubaugebiet sein muss, sondern viel Potenzial in den Ortskernen liegt. Ein Musterbeispiel ist bekanntermaßen die Stadt



### Kontakt

► **Konversionsmanager**

Ludwig König  
Tel. 08551 588 166  
konversionsmanager@freyung.de

Freyung, wo es bereits vor vielen Jahren einen Grundsatzbeschluss gab, aktiv „Innen vor Außen“ zu forcieren. Die aktiven Ortskerne sind wiederum eine große Chance, attraktive Innenstädte bzw. Ortsmitten zu erhalten und Bürger dazu zu bewegen, ihrerseits in die Ortskerne zu investieren. Hier entstehen dann attraktive Immobilien mit Wohnungen, aber auch Einkaufsmöglichkeiten. Dies wertet zum einen die Ortskerne auf, reduziert somit die Anzahl der eher unansehnlichen Gebäude und fördert gleichzeitig das Flächensparen, was ja ohnehin sehr wichtig ist, wenn man gerade die aktuellen Probleme verfolgt, die mit der Flächenversiegelung einhergehen.

#### Was für Maßnahmen setzt das Konversionsmanagement dafür um?

**LUDWIG KÖNIG** Dazu haben wir mehrere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Immobilienbörse der sechs Kommunen des Konversionsmanagements, auch Wolfsteiner Waldheimat genannt, errichtet.

Hier können Immobilien- oder Grundstücksbesitzer ihre Objekte kostenlos anbieten. So können sich Interessenten auf die Suche nach Immobilien machen, womit Leerstände vermieden werden. Durch das Anbieten von zum Beispiel unbebauten Grundstücken wird versucht, diese an bauwillige Interessenten zu vermitteln. Hieraus entstehen für die Gemeinden ebenfalls nur Vorteile. Es werden nötige Neubausiedlungen reduziert und die bereits bestehende Infrastruktur besser ausgelastet, was sich natürlich nur positiv auf die Abschreibung dieser auswirkt.

Außerdem haben wir in diesem Jahr zum ersten Mal den Architekturpreis (s. Foto S. 8) der Wolfsteiner Waldheimat verliehen. Dieser prämiert unter anderem die lokale Baukultur sowohl bei Sanierungen als auch bei Neubauten und nachhaltiges Bauen mit regionalen Baustoffen. Bei den Preisträgern zeigt sich, dass auch Rückbau möglich ist und zum Beispiel eine Turnhalle samt versiegeltem Vorplatz rückgebaut und begrünt werden kann und das Ganze einen Ort sehr positiv aufwertet.



„Mithilfe des Konversionsmanagements kann die Entwicklung der Region unterstützt werden, was angesichts des Verlusts an Planstellen in der Kaserne in Freyung sinnvoll und notwendig ist. Durch die Unterstützung des Freistaates Bayern konnten in den letzten Jahren wichtige Maßnahmen umgesetzt werden – und für die nächsten Jahre planen wir weitere Initiativen.“

- **Dr. Olaf Heinrich**  
Bürgermeisters der Stadt Freyung

## Herausgeber

---



Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie  
Prinzregentenstraße 28 - 80538 München - Postanschrift 80525 München  
Tel. 089 2162-0 - Fax 089 2162-2760  
info@stmwi.bayern.de - www.stmwi.bayern.de  
Gestaltung: Technisches Büro im StMWi

Inhaltliche Zusammenstellung:  
StMWi - Abteilung Landesentwicklung - Referat Raumordnung und Fachplanung  
Stand: September 2021

## Hinweis

---

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.