



## Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen





# Inhalt

Vorwort	<u>4</u>
Die drei Beteiligten	<u>8</u>
<b>Die Eigentümerinnen und Eigentümer</b>	<b><u>10</u></b>
<b>Die Bauwilligen</b>	<b><u>16</u></b>
<b>Die Gemeinde</b>	<b><u>22</u></b>
Kontaktstellen	<u>30</u>
Impressum	<u>31</u>

# Die Zukunft im Zentrum gemeinsam gestalten – Gehen wir's an!



**Liebe Leserinnen,  
liebe Leser,**

unser Ziel ist es, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Bayern zu schaffen.

Hierfür nutzen wir auch verfügbare Innenentwicklungspotenziale und versuchen Baulücken, Brachflächen und Leerstände zu aktivieren. Damit minimieren wir die Flächeninanspruchnahme, schonen unsere Umwelt und stärken die Ortskerne und Innenstädte, vor allem in den kleineren Städten und Gemeinden. Innen- vor Außenentwicklung ist unser klares Ziel. Zusätzlich brauchen wir natürlich auch eine bedarfsgerechte Neuausweisung von Bauland.

Unser Flyer „Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen“ aus 2021 war ein wertvoller erster Schritt. Die positiven Rückmeldungen haben verdeutlicht, wie wichtig es ist, für die Reaktivierung von leerstehenden Grundstücken und Brachflächen zu sensibilisieren. Wir haben gezeigt wie man Bauland schaffen kann, wenn man gut erschlossene, unbebaute Flächen mobilisiert.

In Zusammenarbeit mit Experten, Verbänden und Vertretern der Baubranche ist nun ein Maßnahmenpaket entstanden, mit dem wir unsere Kommunen weiter begleiten und informieren wollen.

Diese Broschüre berücksichtigt die unterschiedlichen Interessenslagen und zeigt Chancen und Möglichkeiten im Umgang mit ungenutzten Grundstücken.

Der Wohnungsmarkt ist angespannt. Wichtig ist mir daher das gegenseitige Verständnis für die unterschiedlichen Positionen. Für eine gelungene Aktivierung von Grundstücken brauchen wir das erfolgreiche Zusammenspiel aller Beteiligten! Neben konkreten Ideen zur Aktivierung von Grundstücken und weiterführenden Informationen widmen wir uns inhaltlich den verschiedenen Sichtweisen. Mit dem Wissen und dem Bewusstsein für die unterschiedlichen Herausforderungen, können wir gemeinsam einen wertvollen Beitrag leisten und den Wohnungsmangel nachhaltig positiv verändern.

Ich freue mich, wenn wir zusammen ein qualitätsvolles Wachstum erreichen.

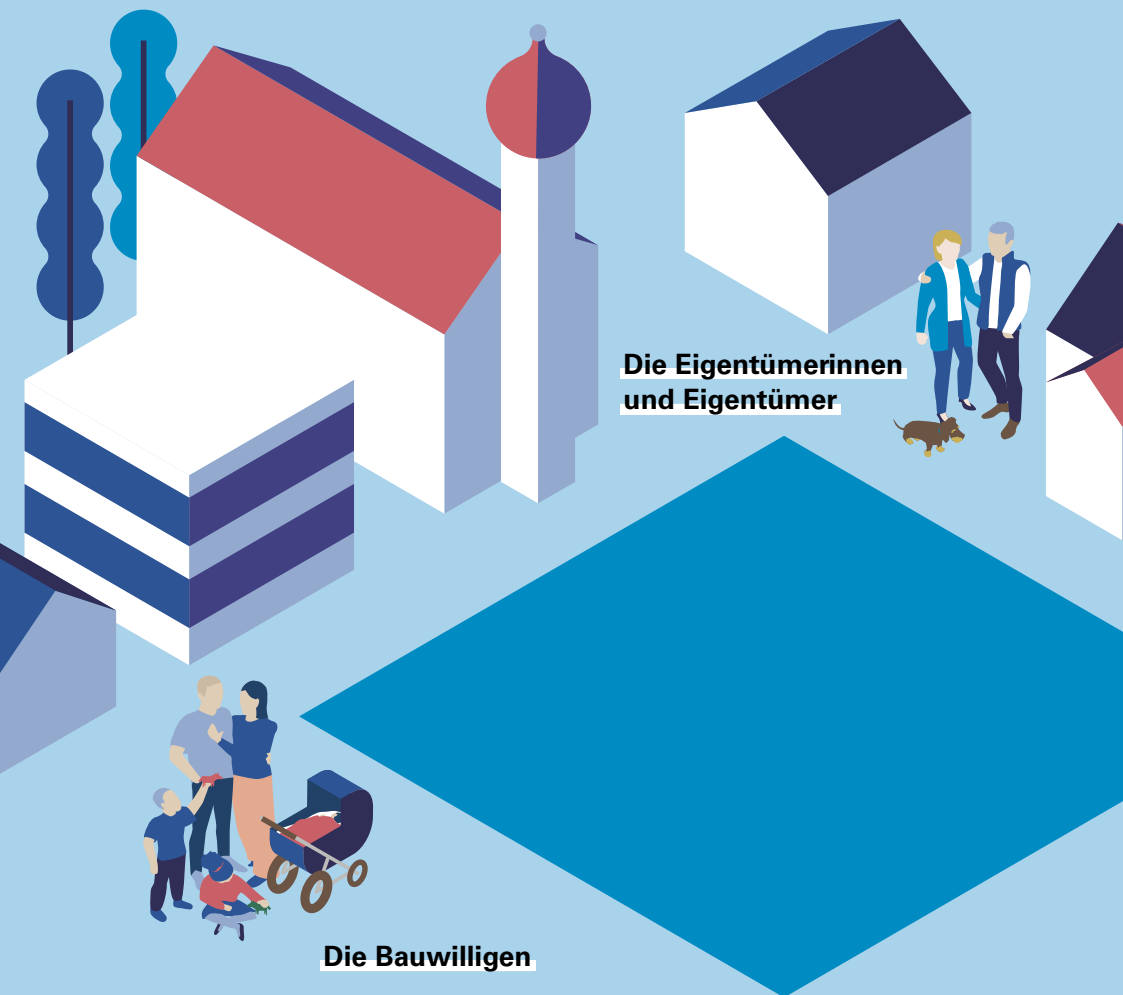
Ihr



**Christian Bernreiter,**

Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr

# **Für eine erfolgreiche Aktivierung braucht es die Zusammenarbeit aller Beteiligten!**



**Die Eigentümerinnen  
und Eigentümer**

**Die Bauwilligen**



**Die Gemeinde**

# Drei Sichtweisen. Unterschiedliche Interessen. Ein Ziel.

## **Die Eigentümerinnen und Eigentümer**

Die Gründe für **Eigentümerinnen und Eigentümer**, Grundstücke trotz guter Erschließung und Lage bei hoher Nachfrage unbebaut zu belassen, sind vielfältig. Dabei gibt es neben dem Verkauf zahlreiche Alternativen für eine erfolgreiche Grundstücksaktivierung.

## **Die Bauwilligen**

Viele **Bauwillige** finden keinen Baugrund, auf dem sie Wohnraum realisieren können. Unbebaute Flächen besitzen allerdings großes Potenzial und leisten einen entscheidenden Beitrag, um dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.







## **Die Gemeinde**

**Gemeinden** stellen im Rahmen ihrer Planungshoheit Bauleitpläne auf, um eine bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung zu garantieren. Die Kenntnis, vor allem aber das Ausschöpfen von innerörtlichen Flächenpotenzialen ist dabei besonders wichtig. Der Gemeinde kommt zusätzlich die wichtige Vermittlerrolle zwischen Eigentümerinnen, Eigentümern und Bauwilligen zu.

# Was sollen wir mit unserem Grundstück anfangen?



# Die Eigentümerinnen und Eigentümer

Die Kinderzimmer stehen bereits seit Jahren leer, der Garten ist riesig und die Treppen im Haus werden langsam aber sicher zur Hürde. Mit zunehmendem Alter passt das geliebte Eigenheim einfach nicht mehr so recht zum eigenen Leben. Die Immobilie und das gesamte Grundstück sind in der Pflege zeit- und kostenintensiv. Das Thema der Barrierefreiheit spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Unsere Bedürfnisse und Wünsche verändern sich im Laufe unseres Lebens stetig – auch im Bereich des Wohnens.

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten für Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohn- und Grundstückssituation anzupassen und zu verbessern. Aber nicht nur sie selbst können davon profitieren. Frühzeitig mit der Familie und dem Umfeld ins Gespräch zu kommen bietet die große Chance, die Wohnbedürfnisse von Menschen in ganz unterschiedlichen Lebensphasen abzugleichen und im Idealfall aufeinander abzustimmen.

Eine persönliche Beratung durch die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in Ihrer Gemeinde oder Stadt und die Informationsangebote des Freistaates Bayern helfen dabei, individuelle Lösungen zu finden. Dabei sind vielfältige Optionen denkbar.

# Wollen wir unser Eigentum verkaufen oder künftig selbst bewohnen?

Für viele Eigentümerinnen und Eigentümer stellt sich die Frage, was sie künftig mit ihren Grundstücken und ihren Immobilien anfangen möchten. Für einige kommt ein Verkauf oder Teilverkauf in Frage. Andere planen auf ihrem Grund und Boden selbst wohnen zu bleiben oder ihn als Altersvorsorge im Besitz zu halten. Manchmal gehören Eigentümerinnen und Eigentümern aber auch mehrere Grundstücke und beide Situationen treffen gleichermaßen zu. Wenn Grundbesitz veräußert werden soll, sind u.a. folgende Überlegungen relevant:

*Nicht jedes Haus oder Grundstück eignet sich zur Altersvorsorge. Eine frühzeitige Prüfung ist ratsam.*

In der Diskussion um die Altersvorsorge, aber auch die Vermögensbildung stehen Eigentum und Grundstücksbesitz seit Jahren stark im Fokus. Allerdings sind Grund und Immobilienbesitz nicht grundsätzlich ein „Rund-um-sorglos-Paket“. Die Verwertbarkeit spielt hier eine wesentliche Rolle und hängt von mehreren Faktoren ab. Neben der Lage entscheiden z. B. auch die Erschließbarkeit des Grundstücks, die Typologie und das Alter des

Es gibt zahlreiche **Beratungsstellen**, um eine maßgeschneiderte Lösung zu finden. Informationsangebote erhalten Sie u.a. bei Ihrer Stadt oder Gemeinde, an den Landratsämtern, bei den Verbänden der Wohnungswirtschaft, Banken, anwaltliche Beratungsstellen und Notaren.

Des Weiteren stellt die **Verbraucherzentrale** zahlreiche Publikationen zur Verfügung.

Bestandsgebäudes über den Marktwert. So ist auch ein leerstehendes Grundstück kein Garant für kurzfristig benötigte Mittel oder für die finanzielle Hebung des Lebensstandards im Alter. Ungenutzte Grundstücke und Immobilien verursachen sogar Kosten, denen keine Einnahmen gegengerechnet werden können. Dies sind u.a. Kosten für die Grundsteuer, notwendige Versicherungen, kommunale Gebühren und ggf. Kosten für die Absicherung des Grundstücks. Entscheiden sich Eigentümerinnen und Eigentümer erst sehr spät für die Veräußerung oder Vermietung ihrer Immobilie, kann dieser Aufwand im hohen Alter belastend sein. Es ist daher ratsam, sich rechtzeitig Gedanken zu machen, was in Zukunft mit dem Besitz passieren soll und dies in der Familie abzustimmen.

*Es ist entscheidend, dass Familien das Gespräch suchen, wenn es darum geht, ob Grundstücke reserviert oder verwertet werden sollen.*

Grundstücke an nachfolgende Generationen weitergeben zu wollen ist verständlich. Falls Kinder oder Enkel nicht vor Ort wohnen oder investieren möchten, kann der Verkauf oder eine andere Verwertung aber die bessere Lösung sein. Neben dem Verkauf gibt es zahlreiche weitere Optionen ein Grundstück zu aktivieren. Möglich ist z. B. die Vermietung, ein Teilverkauf, Erbpacht, die Immobilienverrentung, Nießbrauch oder eine Umkehrhypothek.

*Mögliches Baurecht und der Schätzwert des Eigentums sollten, ebenso wie damit verbundene Pflichten, vorab ermittelt werden.*

Im Gespräch mit der Gemeinde kann geklärt werden, ob und in welchem Umfang Baurecht besteht. Dies ist entscheidend für den Verkaufserlös.

Ein unabhängiger Gutachter kann den Wert von Grundstücken und Immobilien ermitteln. Die Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses können einen ersten Anhaltspunkt liefern. Ein Gutachterausschuss ist bei jedem Landratsamt und jeder kreisfreien Gemeinde eingerichtet.

Bei einem Verkauf empfiehlt es sich auch vorab zu klären, wie der Erlös für gewünschte Zwecke angelegt bzw. reinvestiert werden kann. Bei der Suche nach der finanziell besten Lösung können Hausbanken beraten und unabhängige Finanzinstitute helfen.

Auf einem Grundstück können verschiedene dingliche Lasten und Beschränkungen des Eigentums liegen, die den Wert des Grundstücks beeinflussen. Ein Blick ins Grundbuch gibt Aufschluss über mögliche Dienstbarkeiten wie z.B. Wege-, Leitungs- oder Vorkaufsrechte. Außerdem enthält es Informationen zu Belastungen durch Grundschuld, Hypotheken oder weitere Grundpfandrechte.



## Was gilt es steuerlich zu beachten?

Detaillierte Informationen zu steuerrechtlichen Fragen finden Sie in der vom **Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat** herausgegebenen **Broschüre „Steuertipps für Haus und Grund“** unter: [www.stmfh.bayern.de](http://www.stmfh.bayern.de)

Ist eine Grundstücksveräußerung, -schenkung oder Ähnliches geplant, ist eine steuerfachliche Beratung in jedem Fall ratsam. Verwertungsalternativen und ihre finanziellen Konsequenzen sollten frühzeitig geklärt werden.

Gewinne aus der Veräußerung privater Immobilien sind steuerfrei, wenn zwischen Erwerb und Verkauf mehr als 10 Jahre liegen bzw. die Immobilie ausschließlich oder im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Beabsichtigen die Eigentümerinnen und Eigentümer hingegen ihr Eigenheim zu behalten und möglichst lange selbst zu bewohnen, sollte der Aspekt eines altersgerechten Umbaus überlegt werden.

## Gibt es Unterstützung beim barrierefreien, altersgerechten Umbau von Immobilien?

Mit der **Wohnraumförderung** unterstützt der Freistaat die **barrierefreie Anpassung** von bestehendem Eigen- und Mietwohnraum [www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/barrierefreieswohnen](http://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/barrierefreieswohnen) Die Bayerische Architektenkammer bietet kostenfreie Beratungen zur Barrierefreiheit an: [www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html](http://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html)

Gebäude und Wohnungen altern mit ihren Eigentümern und Eigentümerinnen. Ihre Instandhaltung kann als dauerhafte Aufgabe eine echte Herausforderung sein. Die Sanierung von in die Jahre gekommenen Bestandsgebäuden ist mitunter eine große Aufgabe und gerade im Alter zunehmend schwer zu stemmen.

Oft sind vorhandene Häuser und Grundstücke zudem nicht barrierefrei nutzbar und es bedarf einer umfassenden baulichen Anpassung.

# Wie können wir unseren Traum vom Eigenheim verwirklichen?





# Die Bauwilligen

Die kleine Wohnung, die als Paar noch völlig ausreichend war, wurde spätestens mit dem zweiten Kind zu eng. Als Teil der Erbgeneration könnte der Traum eines kleinen Eigenheims finanzierbar sein, daher sucht die junge Familie händeringend nach einem Grundstück. Bisher leider ohne Erfolg. Eine gute Option wäre ein Zuhause mitten im Leben, im gewachsenen Ortskern mit intakten Nachbarschaften und kurzen Wegen zu Supermarkt, Kita und Schule. Auf einen teuren Zweitwagen könnte verzichtet werden, die Kinder würden ihre Freizeitaktivitäten bequem mit dem Fahrrad und dem Nahverkehr erreichen. Ältere Bestandsgebäude genügen allerdings häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen und sollen modernisiert werden.

Für Bauwillige ist es in dieser Lage besonders wichtig auszuloten, was die passgenaue und gegebenenfalls alternative Lösung für ihre Bedürfnisse sein kann. Die Möglichkeiten beispielsweise für Wohnkonzepte, Beratungsangebote und Förderungen sind vielfältig, genauso wie die Art zu bauen, wenn ein geeignetes Grundstück gefunden ist. Bauen mit Holz? Oder aus Ziegel? Und wie lange dauert eigentlich ein Bau? Die frühzeitige Klärung bei möglichst vielen dieser Fragen hilft bei Entscheidungen und dem weiteren Vorgehen, um den Traum der eigenen Immobilie verwirklichen zu können.

# In der Ortsmitte zu leben bietet viele Vorteile!

Die sinnvolle und qualitätsvolle Innenentwicklung ist besonders für junge Familien relevant. Sie profitieren stark von vitalen Ortskernlagen, also dem Leben in verdichteten,utzungsgemischten Quartieren: kurze Wege, gewachsene Strukturen und die Möglichkeit einer nachhaltigen Fortbewegung im Alltag sind nur einige der Vorteile. Ein weiterer Aspekt:

*Auf erschlossenen Grundstücken können Bauwillige ihr Projekt schneller umsetzen.*

Neuausweisungen von Bauland und das Errichten der benötigten Infrastruktur am Ortsrand brauchen Zeit. Bei der Aktivierung von Grundstücken im Herzen der Gemeinde dagegen wird die bestehende Infrastruktur genutzt und es besteht meist Baurecht. Bauen Familien hier, leisten sie einen entscheidenden Beitrag für lebendige Ortszentren und sind damit ein Zugewinn für die örtliche Gemeinschaft.

## Brauchen wir überhaupt ein klassisches Einfamilienhaus?



Sich über neue Wohnformen Gedanken zu machen kann sich auszahlen. Die zusätzliche Bebauung von untergenutzten Grundstücken gibt Bauwilligen die Möglichkeit, neuartige Wohnkonzepte umzusetzen. Gemeinschaftliche Wohnkonzepte und kleinere Wohneinheiten werden verstärkt nachgefragt und können auch als Anlage interessant sein.

Bauwillige profitieren daher auch davon, wenn Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern Alternativen zum Verkauf aufgezeigt werden. Beispielsweise können sie das eigene Grundstück entwickeln lassen und selbst eine kleinere, im Alter adäquate Einheit an Ort und Stelle beziehen. Bei der Eigentümeransprache kann die Gemeinde als Vermittler helfen.

## Welche Ansprechpartner und Fördermöglichkeiten gibt es?

Es gibt zahlreiche Beratungsstellen, um passgenaue Lösungen für Bauwillige zu entwickeln. Als erste Anlaufstelle erhalten sie bei Landratsämtern und Gemeinden hilfreiche Informationen. Neben der Hausbank kann es zudem sinnvoll sein, einen unabhängigen Finanzdienstleister hinzuzuziehen. Grundsätzlich gilt:

## *Bauwillige können auf vielfältige Förderungen zurückgreifen.*

Mit der **Wohnraumförderung** trägt der Freistaat Bayern entscheidend dazu bei, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Weiterführende Informationen zu Förderprogrammen finden Sie unter:

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

Für bauen, kaufen und renovieren können künftige Eigentümerinnen und Eigentümer Unterstützung über staatliche und kommunale Förderprogramme bekommen. Die Bandbreite erstreckt sich von Steuervergünstigungen, Zuschüssen und Darlehen bis hin zu Zinsvergünstigungen. Zudem unterstützt der Bund mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Neubauten und Sanierungen.

Mehr als die Hälfte der bayerischen Bevölkerung erfüllt zudem die Voraussetzung, um von der staatlichen Wohnraumförderung zu profitieren. Im Rahmen der Eigenwohnraumförderung wird neben dem Neubau auch der Erwerb von bestehenden Immobilien mit zinsgünstigen staatlichen Baudarlehen unterstützt.

Auch privat geschaffener Mietwohnraum ist förderfähig.

## *Planungsbüros zu beauftragen lohnt sich!*

Zusätzliche Informationen und Ansprechpartner für Ihre spezielle Bauaufgabe finden Sie auf den Seiten der Bayerischen Architektenkammer: [www.byak.de/planen-und-bauen/architektensuche.html](http://www.byak.de/planen-und-bauen/architektensuche.html)

Besonders bei der Aktivierung von Grundstücken sorgen diese für die Qualitätssicherung in allen Bereichen Ihres Bauprojekts.

Grundstücke im verdichteten Wohnumfeld und Baulücken bringen vielfältige Herausforderungen mit sich: Planungsrechtliche Vorgaben und der Zuschnitt des Grundstücks können kompliziert sein oder es soll eine Lösung für ein neues Wohnkonzept gefunden werden.

Auf den Seiten der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau finden Sie eine Liste mit qualifizierten Ingenieurinnen und Ingenieuren:  
[www.bayika.de/de/ingenieursuche.de](http://www.bayika.de/de/ingenieursuche.de)

Wer für welche Art von Projekten bauvorlageberechtigt ist, lässt sich in der Bayerischen Bauordnung (Art. 61) nachgelesen:  
[www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-61](http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-61).

Architektinnen und Architekten beraten Bauwillige intensiv und helfen mit erfahrungsreichem Fachwissen bei der Planung. Qualität am Bau setzt vor allem aber auch die reibungslose Zusammenarbeit der verschiedenen Fachleute voraus. Die Koordinierung der beteiligten Fachdisziplinen und die Überwachung des Baufortschritts sind für Sie als Bauwillige besonders hilfreiche Leistungen eines Planungsbüros.



Welche Baumaterialien sind für unser Projekt am besten geeignet?

Die Bayerische Architektenkammer bietet kostenfreie Beratungen zu Energieeffizienz und Nachhaltigkeit an.  
[www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-energieeffizienz-und-nachhaltigkeit.html](http://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-energieeffizienz-und-nachhaltigkeit.html)

Für den Bau der eigenen Immobilie stehen vielfältige Bauprodukte zur Verfügung. Die Auswahl hat direkte Auswirkung auf Baukonstruktion, Ökobilanz, Nutzerkomfort und vieles mehr. Auch Lebenszykluskosten und die Verfügbarkeit der Materialien können entscheidende Kriterien. Um eine hohe bauliche Qualität und technisch einwandfreie Lösungen zu erreichen, können Planungsbüros auch in diesem Entscheidungsprozess unterstützen.

# Wie können wir die Aktivierung von Grundstücken fördern?



# Die Gemeinde

Der Siedlungsdruck in vielen Regionen ist groß und damit auch der Druck auf die Gemeinde. Es gibt deutlich mehr Nachfrage nach Baugrund von Bauwilligen als freie Bauplätze. Die Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal und Trinkwasser belasten die Gemeinde zusehends. Gleichzeitig verlieren gewachsene Ortskerne ihre traditionellen Funktionen und Leerstände nehmen zu. Daher ist es für viele Gemeinden klar, dass für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Aktivierung von Grundstücken im Ortskern Priorität gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen am Ortsrand haben muss. Nur so kann die Gemeinde verträglich wachsen und dabei vital bleiben. Deshalb möchten Gemeinden verstärkt ihrer Vermittlerrolle gerecht werden und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer mit Bauwilligen zusammenbringen. Zudem sollen zukunftsfähige Strategien für die Entwicklung der Gemeinde erarbeitet werden. Ziel ist es, ein lebenswertes und lebendiges Ortszentrum zu bewahren und zu stärken. Wie eine verträgliche Nachverdichtung gelingen kann, welche Instrumente hierfür zur Verfügung stehen und wie die Qualität des Ortsbilds gesichert werden kann, sind einige der drängendsten Fragen für die Gemeinde auf dem Weg, bedarfsorientiert neuen Wohnraum im Zentrum zu schaffen.

# Gefüllte Zwischenräume beleben den Ortskern!

Grundsätzlich sind Gemeinden verpflichtet, neue Baugebiete dann auszuweisen, wenn hierfür ein Bedarf vorhanden ist. Leerstehende Grundstücke sind in diese Rechnung einzubeziehen. Ihre Aktivierung hilft daher, den Bedarf auf nachhaltige Weise zu decken.

Der innerstädtische Strukturwandel, der die Ortskerne seit vielen Jahren vor neue Herausforderungen stellt, macht die Entwicklung zukunftsfähiger Konzepte und Nutzungen notwendig, um Leerstände und die Gefahr eines Attraktivitätsverlusts in innerörtlichen Lagen zu verhindern. Neues Leben in bestehenden Gebäuden und Zwischenräumen wirkt sich positiv auf das gemeindliche Alltagsleben und das Erscheinungsbild der Ortsmitte aus.

*Sanierung und altersgerechter Umbau des Gebäudebestands sind eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.*



Die **Städtebauförderung** unterstützt die städtebauliche Erneuerung der bayerischen Städte, Märkte und Dörfer, um die Ortszentren und Innenstädte in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten. Nähere Informationen finden Sie unter: <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/>

Das Thema Instandhaltung und Sanierung betrifft nicht nur Eigenheime, sondern auch gemischt genutzte Immobilien in den Ortszentren und Dorfmitten. Ihr baulicher Erhalt und die barrierefreie Zugänglichkeit für alle Bürgerinnen und Bürger – möglichst in jeder Lebenssituation und in jedem Alter – muss das Ziel sein. Damit ermöglichen wir die Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben und fördern zugleich die nachhaltige Belebung der Ortskerne. Durch private und staatliche Investitionen in leerstehende Bausubstanz in den Ortsmitten werden zeitgemäße und effiziente Nutzungen ermöglicht.

Welche Instrumente eignen sich zur Steuerung der Innenentwicklung?



Erst wenn die Gemeinde konkret weiß, welche Flächen für Wohnungsbau vorhanden und geeignet sind, kann sie die Siedlungsentwicklung gezielt steuern und planen.

*Flächenmanagement ist die Grundvoraussetzung, um Grundstücke zu aktivieren und den Flächenverbrauch gering zu halten.*

Aktives kommunales Leerstandsmanagement ermöglicht neben kurzfristigen Zwischen- und Umnutzungen von leerstehenden Immobilien auch die Etablierung einer mittel- und langfristigen Strategie zur Aktivierung von Grundstücken und damit zur dauerhaften Belebung der Ortszentren.

Die Broschüre „**Bürgerbeteiligung im Städtebau**“ enthält Informationen zu verschiedenen Formaten der Bürgerbeteiligung sowie Tipps zu deren Planung und Durchführung: [www.buergerbeteiligung-staedtebau.bayern.de](http://www.buergerbeteiligung-staedtebau.bayern.de)

Informationen zum kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) finden Sie unter: [www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungen\\_von\\_kommunen/index.php](http://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungen_von_kommunen/index.php)

Soweit möglich sollten sich Kommunen selbst mit Flächen bevorraten, um ihren Ort künftig gezielt entwickeln zu können. Für Städte, Märkte und Gemeinden, die Grundstücke aktivieren wollen, ist es essentiell, eine aktive Eigentümerinnen- und Eigentümeransprache zu betreiben. Die Ansprache kann dabei nur auf Augenhöhe und im kontinuierlichen Dialog geschehen.

In der Rolle als wichtige Schnittstelle zwischen verkaufsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Bauwilligen kann die Gemeinde die innerörtliche Aktivierung von Grundstücken aktiv begleiten und fördern.

Bauberatung und kommunale Förderprogramme sind hierbei sinnvolle Instrumente zur gezielten Steuerung. Sie unterstützen Bauwillige ebenso wie Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Umsetzung ihres Vorhabens. Um zugleich den Charakter des Ortsbilds zu sichern, kann durch die Auflage einer Gestaltungssatzung ein Rahmen für qualitätsvolle An- und Umbauten geschaffen werden.

Gemeinden können eine Nachverdichtung durch Rahmenpläne und Bebauungspläne lenken und effektive Anreize geben, damit Flächen aktiviert werden. Bebauungspläne für größere innerörtliche Schlüsselgrundstücke ermöglichen dabei die Schaffung von verbindlichem Baurecht. Im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) werden Städte und Gemeinden unterstützt, selbst bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln.

Gefördert werden dabei der Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen sowie der Umbau von Bestandsimmobilien zu Mietwohnraum. Förderfähig ist dabei auch der Erwerb von Grundstücken und bestehenden Gebäuden.

*Durch Rahmen- und Bebauungspläne können Gemeinden gezielt und langfristig die städtebauliche Entwicklung steuern und lebendige Ortsmitten schaffen.*

So müssen weder neuen Bauflächen noch neue Infrastruktur bereitgestellt werden, um ein Angebot an zukunftsweisenden Siedlungskonzepten mit attraktiven Wohnformen für junge Menschen zu entwickeln.

Durch die Pläne der Gemeinde zur gezielten Aktivierung von Grundstücken kann mehr Baurecht in Ortsmitten entstehen. Das ermöglicht ihnen, hohen Siedlungsdruck nachhaltig zu bewältigen, ohne neue Flächen und Infrastruktur bereitstellen zu müssen. Die Basis für eine gezielte Steuerung der Ortsentwicklung bilden dabei z. B. städtebauliche Konzepte, die vom Gemeinderat beschlossen werden.

Die bessere Ausnutzung bestehenden Baurechts führt dazu, dass die Kosten für die Erschließung im Verhältnis pro Wohneinheit geringer werden. Ziel sollte sein, dieselbe Infrastruktur durch mehr Bewohner zu nutzen.

Informationen für nachhaltige städtebauliche Planungen finden Sie in den „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ unter: <https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/bauleitpläneundsatzungen>

## *Jedes ungenutzte Grundstück belastet den kommunalen Haushalt.*

Mit dem **Folgekosten-Schätzer** lassen sich die Kosten für die Infrastruktur eines Wohngebietsplanung frühzeitig kalkulieren:

**[www.stmb.bayern.de/  
buw/staedtebau/  
flaechensparen/  
folgekostenschaezter](http://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaezter)**

Zusätzlich birgt jede Ausweisung von Baugebieten und Bauplätzen Folgekosten für die Allgemeinheit, da bei der Neuinanspruchnahme von Flächen die Gemeinde regelmäßig die Erschließungslast trägt. Insofern ist die Nachverdichtung im Innenbereich durch die Aktivierung von leerstehenden Baugrundstücken eine gute Möglichkeit, um Folgekosten zu minimieren.

Werden im Zuge der Nachverdichtung zeitgemäße Grün- und Stadtklimakonzepte mitgeplant, eignen sich gegebenenfalls städtebauliche Verträge, um anfallende Kosten – beispielsweise für öffentliche Grünanlagen – an Investoren und Bauträger zu übertragen.

Gelingt es der Gemeinde in ihrer Rolle als Vermittlerin zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern und Bauwilligen, leerstehende Gebäude und Baulücken für Wohnzwecke zu aktivieren, schafft dies einen großen Mehrwert. Die Ortszentren werden langfristig so mit Leben gefüllt, der Gebäudebestand wird stetig saniert und Baulücken werden geschlossen. All dies unterstützt eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde. Das steigert die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner und führt zu qualitativem Wachstum.



# Wo bekomme ich Beratung und Informationen?

Kontaktstellen für Bauinteressierte:

- Ihre Stadt, Ihr Markt, Ihre Gemeinde erteilt Auskünfte zu Fragen der kommunalen Bauleitplanung und zu örtlichen Satzungen.
- Die unteren Bauaufsichtsbehörden am Landratsamt, bei der kreisfreien Stadt oder Ihrer Großen Kreisstadt erteilen Auskünfte zu Fragen der Baugenehmigung.
- Der Internetauftritt des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr informiert zu allgemeinen Fragestellungen rund um das Thema Aktivierung von Grundstücksflächen.
- Informationen zur Wohnraumförderung erhalten Sie bei den Landratsämtern und kreisfreien Städten, bei den Bewilligungsstellen für die Mietwohnraumförderung an den Bezirksregierungen, den Städten München, Nürnberg, Augsburg oder unter [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de) und [www.bayern-labo.de](http://www.bayern-labo.de), sowie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).
- Ihre Bank erteilt Auskünfte zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.
- Die Verbände der Wohnungswirtschaft beantworten Fragen rund um das Thema Eigentum und Immobilie.



Diese Broschüre können  
Sie kostenfrei bestellen unter:  
[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

**Herausgeber:**

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

**Redaktion:**

Abteilung Recht, Planung und Bautechnik

**Gestaltung und Illustration:**

KW NEUN, Augsburg

**Druck:**

Druckerei Gebr. Geiselberger, Altötting  
Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier

Juli 2022

**Hinweis**

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

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



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

Schon mit uns vernetzt?

