

**PLANWERK**  
STADTENTWICKLUNG

DEM RAUM BEWEGUNG GEBEN

## **PLANWERK** STADTENTWICKLUNG

Dr. Preisung, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB

Das Büro für alle Belange der räumlichen Entwicklungsplanung mit Erfahrung seit 1987

Das Handlungsfeld von **PLANWERK**, die Stadt- und Regionalentwicklung, ist von ständigen Veränderungen und immer neuen Entwicklungen geprägt. So hat zum Beispiel sowohl die Diskussion um eine flächensparende Stadtentwicklung in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und die Digitalisierung sowie Anpassung unserer Städte und Siedlungen an das sich verändernde Klima wird uns in den nächsten Jahren sicher immer stärker beschäftigen.

**PLANWERK** bleibt daher nicht zuletzt durch die Mitarbeit in den Berufsverbänden (IfR, SRL) sowie der Bayerischen Architektenkammer und regelmäßige Fortbildungen der Mitarbeiter\*innen stets auf dem Laufenden und integriert kontinuierlich neues Wissen in die zu erstellenden Konzepte.

Darüber hinaus hat **PLANWERK** auch Anknüpfungspunkte zu Wissenschaft und Forschung: wir erweitern unser Fach- und Praxiswissen im Austausch mit Partnern aus der Wissenschaft und geben es regelmäßig über Lehraufträge an Universitäten und Fachhochschulen an Studierende weiter.

# DEM RAUM BEWEGUNG GEBEN

**PLANWERK** arbeitet als Team: wir bündeln die Kompetenzen unseres Teams mit denen unserer Partnerbüros und arbeiten mit unseren Auftraggebern an individuellen Lösungen. **PLANWERK** arbeitet umsetzungsorientiert und interdisziplinär. Unsere Planungsvorschläge sind maßgeschneidert und begründen sich auf fundierten Analysen. **PLANWERK** versteht räumliche Entwicklungsplanung als integrative Fachplanung und als Prozess, bei der Bürger\*innen und Akteur\*innen aktiv beteiligt werden.

Die **PLANWERK** Schwerpunktbereiche sind:

- 01 Integrierte Stadt- und Ortsentwicklung
- 02 Ländliche Entwicklung und Regionalentwicklung
- 03 Mobilität und Verkehrsplanung
- 04 Einzelhandelsentwicklung, Daseinsvorsorge und Wirtschaft
- 05 Beteiligung, Moderation und Projektmanagement
- 06 Prognosen und Sozial-, Stadt- und Raumforschung
- 07 Managements und Antragsunterstützung

Integriertes Denken, Handeln und Arbeiten sind unsere Grundprinzipien, um Ihren Raum zu bewegen!

## LEISTUNGEN

- ISEK – Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte
- Stadtentwicklungskonzepte
- GEK – Gemeindeentwicklungskonzepte
- VU – Vorbereitende Untersuchungen
- Rahmenplanungen
- Sozialraumanalysen
- Umsetzungsbegleitung

Die zukünftige Entwicklung von Städten und Gemeinden gehört zu den Grundaufgaben von **PLANWERK**. Nicht umsonst führen wir den Begriff Stadtentwicklung in unserem Büronamen. Eine „**integrierte Herangehens- und Betrachtungsweise**“ steht für uns dabei stets im Vordergrund. Auch für die Aufnahme in die meisten Förderprogramme der **Städtebauförderung** sind Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) eine entscheidende Voraussetzung. Im Rahmen derartiger Entwicklungskonzeptionen verschmelzen Untersuchungsinhalte wie

- Leitbilderstellungen,
- spezifische Fachkonzepte (z.B. Verkehr, Wirtschaft, Tourismus, Innenentwicklung),
- Standortbewertungen,
- Rahmenplanungen,
- Beteiligungsverfahren.

Aufgrund der engen Verzahnung von Funktionen und Nutzungen stellen Städte und Gemeinden komplexe Gebilde dar: Die Veränderung eines einzigen Faktors kann sich auf eine Vielzahl anderer Bereiche auswirken. Dies zu erkennen und zu erklären, ist ein wesentlicher Bestandteil von Stadtentwicklungskonzepten. Bei deren Erarbeitung setzt **PLANWERK** deshalb auf einen integrierten Ansatz, um Themen übergreifend bearbeiten sowie entsprechende Maßnahmen und Projekte ableiten zu können.

Auf dem Weg zu einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept bearbeitet **PLANWERK** folgende Schritte:

- Fokussierte und prägnante Erfassung der Datengrundlagen
- Berücksichtigung der späteren Projektumsetzung und Verstetigung von Beginn an
- Integrierte Betrachtung aller Handlungsfelder von Daseinsvorsorge bis Klimaschutz
- Intensive Abstimmung mit Politik und Verwaltung des Auftraggebers und der Förderstelle
- Dem Projekt angepasste und zielgerichtete Beteiligung von Akteur\*innen, Bürger\*innen und lokalen Entscheider\*innen
- Effektiv auf das Ziel des Entwicklungskonzepts hinarbeitende Projektsteuerung

**PLANWERK** kann im Leistungsbereich der Integrierten Stadt- und Ortsentwicklung auf eine langjährige Erfahrung zurückblicken – wir wissen, wovon wir sprechen und können bei der Konzeptentwicklung auf unser breites Erfahrungswissen zurückgreifen. Die Tatsache, dass **PLANWERK** über 40 Stadt-, Orts- und Gemeindeentwicklungskonzepte zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht hat, spricht für sich.

# 01

## Integrierte Stadt- und Ortsentwicklung





## REFERENZEN

**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) für den Markt Küps** in Zusammenarbeit mit Team 4 und Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Auftraggeber: Markt Küps  
Projektlaufzeit: 2018–2020

Das ISEK Küps erarbeitet in seinen Einzelbausteinen Planungsvorschläge für den Hauptort sowie die Ortsteile, die über Städtebauförderung und die Ländliche Entwicklung gefördert werden.

# 01

## Integrierte Stadt- und Ortsentwicklung

### Leistungen:

- Zusammenführung vorhandener Planungskonzeptionen und relevanter Gutachten
- Aufgabenbezogene Bestandserhebungen
- Mehrere Bürgerbeteiligungs-Bausteine
- Vitalitäts-Check, Bewertung von Gebäudeleerstand und Brachflächen
- Gesamtörtliche Konzeption (GEK), Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Hauptort (ISEK)
- Handlungsempfehlungen, Maßnahmenliste, Fördermöglichkeiten

### WEITERE PROJEKTE (AUSWAHL):

**PLANWERK** hat (z.T. mit Partnerbüros) bereits über 40 **Integrierte Städtebauliche bzw. Ortsentwicklungskonzepte** in allen sieben Regierungsbezirken Bayerns und in Kommunen unterschiedlicher Größe erarbeitet, z.B. für die Stadt Bad Staffelstein, die Stadt Creußen, die Gemeinde Schwaig b. Nbg., den Markt Au i.d. Hallertau, den Markt Pretzfeld, die Stadt Stein b. Nürnberg, die Stadt Passau, die Stadt Erding (Klettham-Nord), die Stadt Erlangen (Südost), Stadt Baunach, die Gemeinde Reckendorf, die Stadt Forchheim.

Darüber hinaus ist **PLANWERK** nicht nur für Einzelkommunen tätig, sondern hat auch mehrere **interkommunale Entwicklungskonzepte** erstellt. So beispielsweise für die Gemeinden der Zukunftsallianz SSN+, des südlichen Trauntals, des Prientals, des Urdonautals.

Ergänzend zu den Integrierten Entwicklungskonzepten erstellt **PLANWERK** - teils in Zusammenarbeit mit Partnerbüros - zudem **Vorbereitende Untersuchungen (VU)** und **Sozialraumanalysen**, z.B. im Rahmen der „Sozialen Stadt“ Stadt Nürnberg – Gibitzenhof, Sozialraumanalyse im Rahmen der VU Ortszentrum Markt Langquaid, VU im Rahmen der „Sozialen Stadt“ Gemeinde Redwitz a.d. Rodach – Ortszentrum, Wohnraum- und Sozialraumanalyse im Rahmen des ISEKs für die Gemeinde Pettstadt.

## LEISTUNGEN

- ILEK – Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte
- GEK – Gemeindeentwicklungskonzepte
- Regionale Entwicklungskonzepte/Landkreisentwicklungskonzepte
- Kernwegenetzkonzepte
- Vitalitäts-Check/Flächenmanagement
- LEADER/Lokale Entwicklungsstrategie
- Strategien zur Daseinsvorsorge
- Leerstandsmanagement, Flächenmanagement
- Bedarfsplanungen für weiterführende Schulen
- Regionale Prognosen
- Teilraumgutachten

Neben der Bearbeitung von Planungsthemen auf kommunaler Ebene führt **PLANWERK** auch Projekte auf der interkommunalen und regionalen Ebene durch. Dazu gehören neben allgemeinen Themen der Regionalentwicklung (z.B. im Rahmen von LEADER) vor allem Konzepte im Rahmen der **Integrierten Ländlichen Entwicklung** (gefördert durch die Ämter für Ländliche Entwicklung, ALE).

Diese Konzepte zielen vor allem darauf ab,

- eine nachhaltige regionale Entwicklung zu ermöglichen,
- lokale und regionale Stärken und Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten,
- die betreffenden Standorte für Wohnen, Arbeiten, Freizeit etc. zu stärken,
- Kooperationspotenziale zu ergründen und Realisierungsstrategien zu entwickeln,
- Synergien zu ermitteln, die zur Raumentwicklung beitragen und
- lokales Kirchturmdenken zu überwinden und den Weg in eine kooperative Zukunft zu bahnen.

Auf gemeindlicher wie auch interkommunaler Ebene entwickeln wir zudem **Strategien zur Daseinsvorsorge** oder Konzepte zur Reduzierung von Leerständen im Rahmen von **kommunalen und regionalen Flächenmanagements**. Dazu erfassen wir:

- vorhandene Baulücken und Gewerbebrachen,
- leerstehende Wohngebäude, Hofstellen, Infrastruktureinrichtungen und Gewerbeimmobilien,
- Objekte mit Leerstandsgefährdung und fehlender Nachnutzung,
- Siedlungsstrukturen und baurechtliche Rahmenbedingungen und
- mögliche Entwicklungs- und Nutzungspotenziale.

Vor allem für ländliche Kommunen ist die Erarbeitung von **Vitalitäts-Checks** (VC) und Daten für das **Flächenmanagement** (FM) ein wichtiger Aspekt. **PLANWERK** unterstützt bei der Erfassung und Bewertung wesentlicher Informationen der Innenentwicklung auf Basis der FM-Datenbank und VC-Datenbank des Landesamtes für Umwelt sowie des FM-Tools der AKDB. Daraus leitet **PLANWERK** schließlich Empfehlungen und Handlungsanweisungen für die Kommunen ab:

- Beurteilung der Potenziale für die Siedlungsentwicklung einzelner Ortsteile
- Bewertung der heutigen und zukünftigen Versorgungsqualität der Daseinsvorsorge
- Aufbau eines nachhaltigen Flächenmanagements und Unterstützung bei der (Re-)Aktivierung von Bauland und Leerständen sowie leerstehenden oder leerstandsgefährdeten Immobilien, untergenutzten Hofstellen oder Infrastruktureinrichtungen.

# 02

## Ländliche Entwicklung und Regionalentwicklung





## REFERENZEN

### Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) „ILE Donau-Laber“

in Zusammenarbeit mit Dr. Fruhmann & Partner Beratungsgesellschaft mbH  
Auftraggeber: Markt Abbach, Gemeinden Hausen, Herrngiersdorf, Kirchdorf, Saal, Teugn, Wildenberg, Markt Langquaid, Markt Rohr i. NB;  
Projektlaufzeit: 2016–2019

#### Leistungen:

- ▶ Erfassen der interkommunalen Handlungsfelder Demographie, Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Daseinsvorsorge, Tourismus und Verkehr; raumstrukturelle Einordnung
- ▶ Mehrere Bausteine der Bürgerbeteiligung, u.a. Eigentümerbefragung, Vereinsbefragung; thematische Workshops; interkommunale Gemeinderatssitzung
- ▶ Berechnung der Wohnbaulandbedarfe, Gegenüberstellung des Wohnbaupotenzials
- ▶ Erarbeitung von Leitstrategien für die ILE und Empfehlungen für die einzelnen Ortsteile, Empfehlungen zur Umsetzung des ILEKs

#### WEITERE PROJEKTE (AUSWAHL):

- ▶ ILEKs (Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte) z.B. für Allianzen Dreiländereck (3 Kommunen), B303+ (10 Kommunen), Jura-Scheßlitz (4 Kommunen), Donauschleife (7 Kommunen), Klosterwinkel (10 Kommunen), Donau-Isar (6 Kommunen), Donau-Laber (9 Kommunen); insgesamt für über 15 Allianzen
- ▶ GEKs (Gemeindeentwicklungskonzepte) z.B. für Markt Giebelstadt, Stadt Bad Kissingen, Markt Küps, Gemeinde Hitzhofen, Stadt Beilngries; insgesamt über 10 GEKs
- ▶ Kernwegenetzkonzepte z.B. für die Allianz Regnitz-Aisch (4 Kommunen), Allianz Fränk. Markgrafen- und Bischofsland (14 Kommunen), Allianz Arge10 (10 Kommunen); insgesamt 10 Konzepte
- ▶ VC (Vitalitäts-Checks) mit Flächenmanagement z.B. für die Allianz Regnitz-Aisch, Allianz Main und Haßberge, Allianz Donauschleife; insgesamt über 60 Kommunen

Strategie zur **Regionalen Daseinsvorsorge** im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Kleinere Städte und Gemeinden“ in der Kreuzbergallianz (Rhön), **Daseinsvorsorgekonzepte** Odenwaldallianz (7 Gemeinden), Allianz Grabfeldgau 2030 (10 Gemeinden)

Flächenmanagements – Erhebung und Bewertung der **Innenentwicklungspotenziale**, z.B.: Initiative Rodachtal, Gemeinde Haundorf, Gemeinde Heroldsbach, Gemeinde Seu-kendorf, Allianz Spessartkraft

Aufbau eines **Leerstandsmanagements**, z.B. im Rahmen der „Sozialen Stadt“ in Nürnberg St.Leonhard-Schweinau sowie Aufbau einer **Flächenmanagement-Datenbank** zur Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale mit Handlungsempfehlungen, z.B. für den Landkreis Regensburg

# 02

Ländliche Entwicklung und  
Regionalentwicklung

## LEISTUNGEN

- Gesamtverkehrskonzepte und Einzelbegutachtungen
- Radverkehrskonzepte
- ÖPNV-Konzepte, Fahrgastzählungen
- Mobilitätskonzepte
- Kernwegenetzkonzepte
- Parkraumkonzepte
- Verkehrserhebungen
- Leistungsfähigkeitsberechnungen
- Verkehrsberuhigungskonzepte
- Barrierefreiheitskonzepte

Wie in allen Leistungsbereichen legt **PLANWERK** auch beim Thema Verkehr großen Wert auf eine integrierte Vorgehensweise. Die Betrachtung von verkehrlichen Situationen wird von uns immer auf eine breite Datenbasis gestellt und wir betrachten die Verflechtungen mit anderen Planungsbereichen wie Wohnen, Gewerbe, Wirtschaft, etc.

Zur Herstellung der hierfür nötigen Datenbasis greifen wir auf bestehende Informationen zurück oder führen selbst (teils automatische) Zählungen und Befragungen durch. Die Erstellung von Gutachten muss aber nicht nur auf einer guten Datenbasis aufbauen, sondern oft auch von Beteiligungsprozessen begleitet werden. Diese sind nötig, um den Resultaten eine möglichst breite Akzeptanz zu verleihen.

Die verkehrsplanerischen Tätigkeiten im Rahmen oben genannter Leistungen umfassen:

- Integrierte Betrachtung des Verkehrsgeschehens
- Intermodale Vernetzung
- Professionelle Visualisierung
- Prägnante und problemorientierte Bewertung und Planung
- Zukunftsorientierte Planung im Sinne der Verkehrswende
- Fachlich geschultes Erhebungspersonal
- Zielgerichteter Einsatz automatischer Zählgeräte

Ein besonderes Leistungsfeld von **PLANWERK** ist die Erstellung von **Kernwegenetzkonzepten**. Zielsetzung ist die Schaffung eines interkommunal-vernetzenden Wegenetzes mit Netz-Maschen von ca. 1-2 km (Flächengröße 150 – 400 ha) für den überbetrieblichen und überörtlichen landwirtschaftlichen Schwerlastverkehr. Vor dem Hintergrund einer zunehmend überbetrieblich organisierten und überörtlich agierenden Landwirtschaft ist es in verstärktem Maße notwendig, die Konzeption eines Kern-Wirtschaftswegenetzes voranzutreiben. Hierbei soll einerseits die Landwirtschaft auch in Zukunft auf einem hohen Leistungsniveau gehalten, die Pflege und Erhalt der Kulturlandschaft gewährleistet sowie die Multifunktionalität im Hinblick auf Naherholung und Tourismus verbessert werden. So soll auch zukünftig ein bedarfsgerechter und nachhaltiger Erhalt bzw. Ausbau wichtiger Wege sichergestellt werden.

# 03

## Mobilität und Verkehrsplanung





## REFERENZEN

### Verkehrskonzept Stadt Scheßlitz

Auftraggeber: Stadt Scheßlitz  
Projektlaufzeit: 2018-2020

#### Leistungen:

- Integrierte Bearbeitung von stadt- und verkehrsplanerischen Aufgaben
- Aufgabenbezogene Bestandserhebungen
- Beteiligungsverfahren, Experteninterviews
- Entwicklung von Varianten der zukünftigen Verkehrsführung/Ortsumgehung
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit des zentralen Staatsstraßenknotens
- Funktional-gestalterische Vorschläge
- Konzept zur Parkraumbewirtschaftung

# 03

## Mobilität und Verkehrsplanung

### WEITERE PROJEKTE (AUSWAHL):

E-Mobilität – Konzept zum Ausbau der **Ladeinfrastruktur** im Landkreis Forchheim

#### Verkehrskonzepte

- Euerdorf im Rahmen der Entwicklung des Ortszentrums
- Stadt Bad Staffelstein
- Stadt Zirndorf Innenstadt
- Gemeinde Heroldsberg
- Gemeinde Neuendettelsau

#### Verkehrsbegutachtung/Verkehrserhebung

- Gemeinde Breitengüßbach (im Rahmen der Ortsentwicklung)
- Neustadt/Aisch – Innenstadt
- Forchheim (u.a. Siemens-Gelände, Paradeplatz, Hallenbad, Postareal)
- Baiersdorf (u.a. Ost-West-Verkehr, Entlastung Jahnknoten, Umgehungsalternativen)
- Neunkirchen b. Sulzb.-Rosenberg (Auswirkungen der Ansiedlung eines Discounters)
- Kalchreuth – Buchenbühler Straße
- Höchststadt/Aisch Aischgrundcenter
- Bamberg (u.a. Quartier an der Stadtmauer, Annastraße, Schäfflerstraße)

**Radverkehrskonzept** für die ILE Donauschleife, Radverkehrsplan Landkreis Wunsiedel

**Kernwegenetz-Konzepte**, z.B. für die Allianz Hesselberg | Limes, die Allianz Ikom Stiftland, die Allianz Vierstädtedreieck, die Allianz Biberttal-Dillenberg, die Allianz Zenngrund, die Allianz Franken 3 – Scheinfeld, die Allianz Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland

**Barrierefreiheitskonzepte**, z.B. für die Stadt Wassertrüdingen, die Gemeinde Litzendorf, die Stadt Weiden i.d. OPf.

**Beschilderungskonzepte**, z.B. für die Stadt Altdorf b. Nürnberg, die Stadt Wassertrüdingen, die Gemeinde Höchberg, die Stadt Ludwigstadt

## LEISTUNGEN

- Einzelhandelsgutachten, Einzelhandelsentwicklungskonzepte
- Daseinsvorsorgekonzepte
- Wirtschaftsstrukturkonzepte
- Standortgutachten, Ansiedlungsgutachten
- Imagekampagnen, Beratung von Einzelhandelsunternehmen
- Leerstands-/Flächenmanagement

Zur Stadt- und Regionalentwicklung gehört auch die Koordination von Einzelhandel und Gewerbe. **PLANWERK** unterstützt daher bei Fragen rund um die **Ansiedlung von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben** sowie bei der strategischen Entwicklung von Innenstädten oder bei Fragen der Daseinsvorsorge. Gutachten zur möglichen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gehören ebenso dazu wie die Berücksichtigung der Vorgaben des LEPs (Landesentwicklungsprogramm). Zusammen mit den örtlichen Unternehmer\*innen, der zuständigen Bezirksregierung und natürlich allen Kräften vor Ort entwickeln wir tragfähige, nachhaltige Konzepte zur Stärkung des Standortes, der Verhinderung von Leerständen und Verbesserung der örtlichen Versorgung in allen Bereichen der Daseinsvorsorge.

**PLANWERK** führt im Zusammenhang mit wirtschaftlichen Fragen vielfältige Untersuchungen und Beteiligungen durch:

- Einzelhandelsanalysen, Betriebs-Checks
- Kaufkraftflussanalysen, Konkurrenzanalysen
- Wirtschaftsstrukturanalysen
- Einzelfallbegutachtungen
- Unternehmer-Stammtisch, -Frühstück
- Einzelhandels-Workshops
- Kunden- und Passantenbefragungen
- Haushaltsbefragungen (analog und digital)

Ein wichtiger Baustein der Erarbeitung von **Daseinsvorsorgekonzepten**, insbesondere im ländlichen Raum, ist die Erarbeitung von Vitalitäts-Checks und Flächenmanagement-Daten. Auf der Basis der FM-Datenbank und der VC-Datenbank des Landesamtes für Umwelt oder des FM-Tools der AKDB werden wesentliche Informationen der Innenentwicklung erfasst, dargestellt und bewertet. Daraus werden Handlungsanweisungen und Empfehlungen für die Kommunen und alle Orts- und Stadtteile abgeleitet.

# 04

Einzelhandelsentwicklung,  
Daseinsvorsorge und  
Wirtschaft



**PLANWERK**  
STADTENTWICKLUNG

DEM RAUM BEWEGUNG GEBEN



## REFERENZEN

### Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Heilsbronn

Auftraggeber: Stadt Heilsbronn  
Projektlaufzeit: 2018

#### Leistungen:

- Befragungen
- Zentralitäts- und Kaufkraftanalysen, Potenzialanalyse
- Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen und zentrenrelevanter Sortimente
- Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung mit Standortbewertungen
- Empfehlungen für den Innenstadt-Einzelhandel
- Stadtratsklausur

# 04

Einzelhandelsentwicklung,  
Daseinsvorsorge und  
Wirtschaft

#### WEITERE PROJEKTE (AUSWAHL):

**Einzelhandelsentwicklungskonzepte** für die Stadt Oberviechtach, den Markt Langquaid, die Stadt Höchststadt a.d. Aisch, die Stadt Wörth a.d. Donau, den Markt Weisendorf, die Stadt Rain, die Gemeinde Adelsdorf, den Markt Euerdorf, den Markt Roßtal, die Stadt Ansbach, die Gemeinde Veitsbronn, die Stadt Lauf a.d. Pegnitz

**Stellungnahmen** zu Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen, Wirtschafts- und Standort-konzept, z.B. in der Stadt Dietfurt, in der Stadt Ansbach, in der Stadt Neustadt a.d. Aisch, im Markt Burgebrach, in der Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg, in der Gemeinde Sengenthal, in der Gemeinde Redwitz a.d. Rodach, in der Stadt Münnerstadt, in der Stadt Oberviechtach, in der Stadt Freising

Entwicklung und Umsetzung von **Beschilderungskonzepten** für die Stadt Kelheim, den Markt Höchberg, die Stadt Wassertrüdingen, die Stadt Altdorf b. Nbg. und die Stadt Ludwigsstadt

Aufbau und Durchführung eines **City-Marketings** z.B. in der Stadt Wassertrüdingen, in der Stadt Altdorf, in der Stadt Kelheim

**Gewerbeflächenkonzept** für den Landkreis Nürnberger Land

**PLANWERK**  
STADTENTWICKLUNG

DEM RAUM BEWEGUNG GEBEN

## LEISTUNGEN

- Bürgerbeteiligung (Workshops, Arbeitskreise, Planungswerkstätten, Zukunftswerkstätten etc.)
- Ratsklausuren
- Expertengespräche
- Befragungen/Onlinebefragungen: Haushaltsbefragungen, Kundenbefragungen, Verkehrsbefragungen

Viele Themen der kommunalen Entwicklung sind richtungsweisend für das weitere Wohl der Stadt oder Gemeinde. Die Sachverhalte sind komplex und bedürfen einer integrierten Betrachtung. Jenseits vom Alltagsgeschäft ist es wichtig, diesen Entscheidungen den entsprechenden Raum zu geben und auch die Bevölkerung in den Prozess einzubinden. Planungsprozesse werden daher von uns durch den Einsatz vielfältiger Beteiligungsmethoden begleitet. **PLANWERK** hat sich in diesem Bereich in den vergangenen Jahren einen Ruf von hoher Kompetenz erarbeitet. Wir begleiten die Prozesse zur Gutachtererstellung (z.B. Verkehr, Wirtschaft), führen Leitbilddiskussionen durch oder unterstützen Sie als Mediator bei schwierigen inner- oder interkommunalen Problemen.

Zu unserem Repertoire gehören u.a. folgende Methoden der Beteiligung:

- Runde Tische
- Arbeitskreise/Workshops
- Zukunftswerkstätten/-konferenzen
- Durchführung und Organisation von Tagungen und Seminaren
- Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen
- Haushalts- und Kundenbefragungen, Verkehrsbefragungen
- Offline- und Online-Beteiligung
- Schulung von Moderatoren und Leitern von Projektgruppen

Sämtliche Beteiligungskonzepte stimmen wir auf das jeweilige Gebiet und die zu bearbeitenden Themen ab und führen sie mit unseren Kunden gemeinsam durch. In der Begleitung des Themenbereichs Stadt- und Ortsentwicklung kann **PLANWERK** auf eine breite Erfahrungsbasis bauen. Ergänzend zur Öffentlichkeitsbeteiligung führt **PLANWERK** auf Wunsch mit den Vertreter\*innen der Ratsgremien eine **Klausur** durch, in der mit angepassten Mitteln der Moderation relevante Themen der Stadt- und Ortsentwicklung extern moderiert und (möglichst) an einem neutralen Ort vertieft diskutiert werden.

Wesentliche Faktoren aller Beteiligungsformate von **PLANWERK** sind:

- Abgestimmte Vorbereitung (Drehbuch, Vorgespräch)
- Professionelle Durchführung mit qualifizierten Moderatoren
- Durchführung an geeigneten Orten mit ausreichendem Zeitbudget
- Ergebnisoffene Diskussion mit zielführender Leitung
- Erreichen eines Ergebnisses, das von allen getragen wird und als Entscheidungs- oder Planungsgrundlage herangezogen wird
- Nachvollziehbare Dokumentation der Veranstaltung

# 05

## Beteiligung, Moderation und Projektmanagement





## REFERENZEN

### Konzept zur Stärkung der Regionalen Identität im Landkreis Aschaffenburg

in Zusammenarbeit mit dem Büro für Städtebau und Bauleitplanung

Auftraggeber: Landkreis Aschaffenburg

Projektlaufzeit: September 2019 – Mai 2020

Für das landesweite Förderprogramm des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (StMFH) zur Stärkung der Regionalen Identität wurde im Landkreis Aschaffenburg gemeinsam mit Verwaltung und regionalen Akteur\*innen in mehreren Workshops ein Konzept mit Schlüsselprojekten in den Bereichen Kultur, Baukultur, Lebendige Gemeinden, Genuss und Natur erarbeitet.

### Leistungen:

- Auftaktworkshop, Zieldiskussion
- Planung und Moderation von thematischen Workshops
- Erarbeitung von Projektideen nach Methoden des Design Thinking
- Konzepterstellung
- Erarbeitung der Antragsunterlagen und Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken und dem StMFH

### WEITERE BETEILIGUNGSVERFAHREN (AUSWAHL):

- Umfassende **Beteiligungungsverfahren** im Rahmen der Integrierten Städtebaulichen und Ländlichen Entwicklungskonzepte: Planungswerkstätten, Arbeitskreise, Initiierung und Begleitung von Projektgruppen inkl. **Moderationstrainings**, Befragungen, z.B. im Rahmen unserer ISEKs und anderer Planungskonzepte
- Workshops im Rahmen der Integrationskonferenz für die Stadt Nürnberg
- Workshop „Wohnen für Familien“ für die Stadt Nürnberg
- Durchführung von fünf **Gewerbegebietskonferenzen** für die Stadt Nürnberg
- Durchführung einer **Zukunftswerkstatt** und einer Exkursion im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts für den Markt Hiltpoltstein
- Beteiligungungsverfahren (Workshops) im Rahmen des Stadtentwicklungsprozess, Leitbilderstellung für die Stadt Garching b. München
- Moderation eines Arbeitskreises im Rahmen der Auftaktveranstaltung bei der Regierung von Schwaben in Augsburg: „Nachhaltige Entwicklung in Schwaben – Stand und Perspektiven der Lokalen Agenda 21“

**Stadt- und Gemeinderatsklausuren**, z.B. für die Stadt Wörth a.d.Donau, die Stadt Forchheim, die Gemeinde Adelsdorf, die Gemeinde Seukendorf, die Stadt Heilsbronn, den Markt Burgebrach und den Markt Uehlfeld.

# 05

## Beteiligung, Moderation und Projektmanagement

## LEISTUNGEN

- Bevölkerungsprognosen
- Bedarfsberechnungen für Wohnungen und Wohnbauland, Gewerbeflächen
- Bedarfsermittlungen für Infrastrukturen wie Krippen, Kindergärten, Horte, Grund- und Mittelschulen, weiterführende Schulen, Spiel- und Sportangebote, medizinische Versorgung, Senioreneinrichtungen, Friedhöfe)
- Folgekostenberechnungen
- Strukturanalysen
- Sozialforschung

**Bevölkerungsprognosen** und **Bedarfsermittlungen** dienen als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung, Fachplanungen und informelle Planungen. **PLANWERK** erstellt **Strukturanalysen** entweder als eigenständige, problemorientierte Analysen oder im Rahmen von Prozessen der Bauleitplanung bzw. Stadt- und Ortsentwicklung. Dabei blicken wir auf vielfältige Erfahrungen zurück: von kleinräumigen, kommunalen Analysen, über Sozialraumanalysen bis zum Strukturdatenatlas für Bayern im Auftrag des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Das **PLANWERK-Prognosemodell ZUMOS 2036** bildet die wissenschaftliche Grundlage für Bevölkerungs- und Entwicklungsprognosen auf verschiedenen räumlichen Ebenen. Wir haben bereits für eine Vielzahl von Kommunen und Landkreisen Bevölkerungsprognosen erarbeitet. Diese wiederum bilden die Grundlage für Bedarfsermittlungen und Handlungsleitfäden in den unterschiedlichsten Bereichen der Infrastruktur: von den Kindergärten, Grund- und Mittelschulen bis zum Baulandbedarf und der Entwicklung im Einzelhandel. Das Ganze mündet in der Regel in eine Zukunftsstrategie zur Daseinsvorsorge.

In Zeiten angespannter Wohnungsmärkte und knapper kommunaler Kassen kommt der Kostenübernahme durch Investoren zunehmend Bedeutung zu. Dazu führen wir **Folgekostenberechnungen** durch. Diese dienen der Darstellung der Kosten für die Bereitstellung sozialer Infrastruktur, die durch die zusätzliche Einwohnerentwicklung in möglichen Entwicklungsgebieten benötigt wird. Die Übernahme dieser Folgekosten kann in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag festgehalten werden. Den rechtlichen Rahmen hierfür bildet §11 des BauGB. Für die klare Berechnung der Folgekosten ist es nötig, den Zusammenhang zwischen Einwohnerentwicklung und sozialer Infrastruktur sowie die Abgrenzung zur ohnehin in der Gemeinde stattfindenden Entwicklung darzustellen. **PLANWERK** übernimmt derartige Berechnungen für Kommunen, Projektentwickler oder Baugesellschaften. Grundlage der Berechnung ist die Durchführung einer Bevölkerungsprognose auf der Basis des **PLANWERK-Prognosemodells ZUMOS 2036**.

# 06

## Prognosen und Sozial-, Stadt- und Raumforschung



## REFERENZEN

### Bevölkerungsprognose 2030 mit Bedarfsermittlungen

Auftraggeber: Stadt Mainburg

Projektlaufzeit: 2015–2016

#### Leistungen:

- ▶ Jahrgangswise Bevölkerungsprognose in Jahresschritten (Gesamtstadt, Teilräume)
- ▶ Prognose der Altersstruktur, Geburten, Sterbefälle, Wanderungen
- ▶ Wohnungs- und Wohnbaulandprognose nach Wohnungen, Gebäudetypen, Grundstücksflächen, Baulandbedarf brutto - netto
- ▶ Bedarfsermittlungen für
  - Kinderbetreuung (Krippe, Kiga, Hort)
  - Schulen (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium)
  - Freizeit (Spielplätze, Bolzplätze, Sportflächen, Sporthallen)
  - Senioreneinrichtungen
  - Nahversorgung, medizinische Versorgung
  - Friedhöfe
- ▶ Bewertung der Bedarfsermittlungen hinsichtlich Flächen- und Standortbedarf (Basis für den Flächennutzungsplan FNP)

#### WEITERE PROJEKTE (AUSWAHL):

##### Folgekostenberechnungen/SOBON-Studien

- ▶ SOBON – Bedarfsermittlung Kiga/Schulen durch Baugebietsausweisung (Papierbach) in der Stadt Landsberg am Lech
- ▶ SOBON – Bedarfe sozialer Infrastruktur für die Stadt Lindau (Hintere Insel, Cofely-Areal, Coca-Cola-Areal)
- ▶ Folgekostenberechnung zu Bedarfen sozialer Infrastruktur – Baugebietsausweisung Schlossberg für den Markt Weisendorf
- ▶ SOBON – Bedarfe sozialer Infrastruktur durch zwei Baugebietsausweisungen für die Gemeinde Oberschleißheim
- ▶ Bedarfe sozialer Infrastruktur durch die Baugebietsausweisung Jahn-Gelände und Kersbach für die Stadt Forchheim

##### Bevölkerungsprognosen und Bedarfsermittlung für soziale Infrastruktureinrichtungen

Gem. Oberschleißheim (Kinderbetreuung, Grundschulen), Stadt Landsberg am Lech (inkl. Senioren), Stadt Lindau (Kinderbetreuung, Grundschulen), Markt Eckental (Kinderbetreuung, Grundschulen), Gemeinde Stegaurach (Kinderbetreuung etc.), Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Markt Weisendorf, Gemeinde Adelsdorf, Stadt Forchheim (Grund-/Mittelschule), Stadt Mühldorf a.Inn (Grund-/Mittelschule, Kinderbetreuung etc.), Stadt Rain (Grund-/Mittelschulen, Altenheime etc.)

**Kleinräumige Bevölkerungsprognosen** für die Landkreise Rhön-Grabfeld und Bad Kissingen auf der Ebene der Kommunen und aller >200 Ortsteile

##### Wohnbaulandprognosen

- ▶ Wohnungsbedarfsprognose nach Wohnungstypen für die Stadt Landsberg am Lech
- ▶ Bevölkerungsprognose und Bedarfsermittlung Wohnbauland für die Stadt Forchheim
- ▶ Wohnbaulandprognose im Rahmen von Innenentwicklungskonzepten für Heroldsbach, Seukendorf und Haundorf

# 06

Prognosen und Sozial-,  
Stadt- und Raumforschung



## LEISTUNGEN

- Projekt-/Citymanagement
- Quartiermanagement
- Stadtumbau- und Immobilienmanagement
- Umsetzungsbegleitung im Rahmen der Ländlichen Entwicklung
- Leerstandsmanagement
- Antragsunterstützung u.a. der Städtebauförderung, Ländlichen Entwicklung, ESF
- Unterstützung in den Bund-Länder-Städtebauförderprogrammen
  - Aktive Zentren, „Soziale Stadt“, Stadtumbau, Kleinere Städte und Gemeinden, Städtebaulicher Denkmalschutz (*alt*)
  - Lebendige Zentren, Sozialer Zusammenhalt, Wachstum und nachhaltige Erneuerung (*ab 2020*)

Neben der Erstellung von Konzepten zur Stadt-, Orts- und Regionalentwicklung begleiten wir auch die Umsetzung von Maßnahmen in Form von Projekt- und Citymanagements. Aktuell ist **PLANWERK** in weit über 10 verschiedenen Gebieten der Städtebauförderung und der Ländlichen Entwicklung in Management und Umsetzungsbegleitung tätig. Management heißt hier vor allem die Koordination vor Ort, um Projekte mit lokalen Akteur\*innen wie Bewohner\*innen, Wirtschaftstreibenden, Vertreter\*innen sozialer Einrichtungen, Vereinen und Verbänden und öffentlicher Hand gemeinsam umzusetzen.

Daher ist **PLANWERK** in den Managements üblicherweise mit eigenem (Stadtteil-)Büro vor Ort vertreten, um direkt für die Bevölkerung ansprechbar zu sein.

Wesentliche Bausteine der Prozessbegleitung im Rahmen von Managements und Umsetzungsbegleitung sind:

- Regelmäßige Präsenz vor Ort
- Durchführung von Beteiligungsformaten
- Projektinitiierung, Projektbegleitung
- Unterstützung der Kommune bei Förderanträgen
- Verwaltung von Verfügungs- oder Projektfonds
- Kontinuierliches Monitoring und Berichtswesen
- Aktivierende Veranstaltungen u.a. im Stadtteilbüro
- Öffentlichkeitsarbeit (analog und digital)

Unsere Prozessbegleitung ist langfristig angelegt und zielt auf eine nachhaltige Entwicklung in allen Handlungsfeldern ab. Lokale Akteur\*innen und Strukturen sollen für eine Verstetigung der Prozesse vorbereitet werden.

# 07

## Managements und Antragsunterstützung



**PLANWERK**  
STADTENTWICKLUNG

DEM RAUM BEWEGUNG GEBEN



## REFERENZEN

### Quartiermanagement Gibitzenhof/Steinbühl-West/Rabus

in Zusammenarbeit mit Topos Team  
Auftraggeber: Stadt Nürnberg  
Projektlaufzeit: seit April 2017

Im Nürnberger Süden wurde für das Stadterneuerungsgebiet Gibitzenhof/Steinbühl-West/Rabus im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ ein Quartiermanagement eingerichtet. Quartiermanagements vermitteln zwischen Akteur\*innen und Bürger\*innen im Quartier und der städtischen Verwaltung und unterstützen den Prozess der Stadterneuerung. Dazu gehört es, insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anzustoßen.

#### Weitere Schwerpunkte des Quartiermanagements in Gibitzenhof sind:

- Unterstützung des kommunalen Förderprogramms „Mehr Grün für Nürnberg“
- Vernetzung der lokalen Akteur\*innen
- Kunst im Quartiersbüro, Programm „Klein aber fein“ (Aufwertung von Grünflächen)
- Beteiligung an regelmäßigen Stadtteilstesten und Stadtteilaktivitäten
- Aktive Bewerbung des Verfügungsfonds für Kleinprojekte
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Newsletter)
- Akteursbeteiligung (offenes Quartiersbüro, Neujahrsempfang, AK Gibira)

#### WEITERE QUARTIERMANAGEMENTS DER „SOZIALEN STADT“ (AUSWAHL):

- Stadt Nürnberg: St.Leonhard/Schweinau (seit 2009), Altstadt (seit 2017), Gibitzenhof (seit 2017), Galgenhof-Steinbühl (2001-2010; seit 2017), Nordostbahnhof (2001-2010)
- Stadt Erlangen: Erlangen-Südost (seit 2019)
- Gemeinde Redwitz a.d. Rodach: Ortskern (2011-2017)
- Stadt Dingolfing: Dingolfing-Nord, Höll-Ost (seit 2008)
- Stadt Kelheim: Altstadt (2007-2010)
- Stadt Ansbach: Innenstadtmanagement zur Stadtsanierung (2007-2010)
- Stadt Landsberg am Lech: Landsberg-West (seit 2020)
- Stadt Regensburg; Stadtteil Südost (Projektmanagement, seit 2017)

#### LAUFENDE MANagements IN ANDEREN PROGRAMMEN (AUSWAHL):

- Projektmanagement im Rahmen „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Neutraubling (seit 2010), Wörth a.d.Donau (seit 2009), Beilngries (seit 2019)
- Stadtumbaumanagement im Rahmen „Kleinere Städte und Gemeinden“ im Oberen Rodachtal (seit 2012), in Ludwigsstadt (seit 2015)
- Stadtumbau- und Immobilienmanagement im Rahmen „Stadtumbau“ im Nördlichen Fichtelgebirge (seit 2013) und der Zukunftsallianz SSN+ (seit 2013)
- Citymanagement im Rahmen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ Heilsbronn (seit 2016)

# 07

Managements und  
Antragsunterstützung

## BÜROLEITUNG



**Dr.-Ing. Tobias Preising**, Stadtplaner ByAK (Nr. 41828) und Regionalplaner SRL  
Tobias Preising ist Mitglied in der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL e.V.) und dort in der Redaktion der Mitgliederfachzeitschrift PLANERIN.



**Gunter Schramm**, M.A., Stadtplaner ByAK (Nr. 40201) und Geograf, Soziologe, Politologe  
Gunter Schramm ist Regionalsprecher des Informationskreises für Raumplanung (IfR e.V.) für den Bereich Franken/Nordbayern.

## PLANWERK STADTENTWICKLUNG

Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB  
Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg

Telefon: 0911-650828-0  
Telefax: 0911-650828-10  
kontakt@planwerk.de  
www.planwerk.de