

## „Innen geht was! Wohnraumpotenziale im Bestand nutzbar machen!“ Onlineveranstaltung der Flächensparoffensive

Wie können Baulücken aktiviert, Innenentwicklungspotenziale gehoben und verdichtete Bauweisen etabliert werden? Wie kann Siedlungsentwicklung nachhaltig und dem Demographischen Wandel entsprechend gestaltet werden? Diesen Fragen widmeten sich rund 40 Gäste bei der öffentlichen Digitalveranstaltung der Flächensparmanagerinnen am 29. Juli 2021. Mit dabei waren Vertreterinnen und Vertreter aus Regionalmanagements, Interkommunalen Allianzen, Bauverwaltungen und der kommunalen Politik.



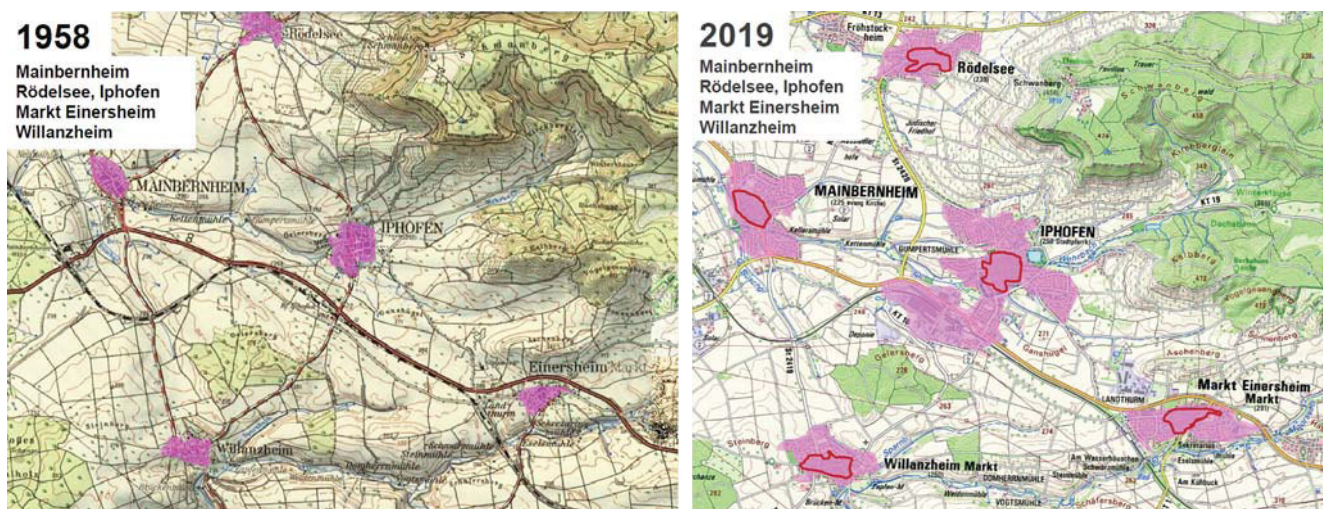
### Künftig weniger Menschen – aber mehr Wohnraumbedarf?

Die Bevölkerung Unterfrankens wird laut amtlicher Prognosen bis zum Jahr 2039 um -2,2 % schrumpfen, vor allem wegen der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Langfristig dürfte es demnach keinen neuen Wohnraumbedarf geben. Trotzdem werden in vielen Gemeinden großflächig neue Einfamilienhausgebiete ausgewiesen, um die aktuelle Nachfrage nach Bauland zu erfüllen. Dies verdeutlichten die Flächensparmanagerinnen Marina Klein und Anne Weiß von der Regierung von Unterfranken in ihrem Einführungsvortrag. Dabei skizzierten sie die Problematiken der zunehmenden Freiflächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr sowie der Entstehung von „Donut-Dörfern“, die ihren lebendigen Ortskern verlieren, wenn nicht stetig Innenentwicklung betrieben wird. Darüber hinaus zeigte Clara Hoffmann, Flächensparmana-

gerin am Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie die Aufgaben der Bayerischen Flächensparoffensive auf und stellte einige digitale Angebote vor, etwa das neue FörderNavi, die Infomail oder die Best-Practice-Sammlung, die im Internet eingesehen werden können.

### Wider den verdeckten Leerstand – Möglichkeiten effizienter Wohnraumnutzung

Über das Projekt „LebensRäume“ aus dem Landkreis Steinfurt berichtete im Anschluss Tanja Kenkmann vom Öko-Institut e.V. In ihrem Vortrag ging es um das Phänomen des „verdeckten Leerstands“, also um untergenutzte Wohngebäude, in welchen Räume oder ganze Einliegerwohnungen leer stehen. Häufig resultiert verdeckter Leerstand aus dem Fortzug erwachsener Kinder aus dem Elternhaus. Die ältere Generation verbleibt im großen Haus, obwohl sie den Platz nicht mehr benötigt und teils den damit verbundenen Aufwand als Belastung empfindet. Referentin Kenkmann stellte dar, wie der Landkreis Steinfurt im Rahmen des vom Bund finanzierten Modellprojekts zunächst verdeckten Leerstand identifizierte und anschließend Eigentümer/innen bzw. Bewohner/innen untergenutzter Häuser zu Umzug oder Umbau beriet. Ihr Fazit: „Die Vorstellung des Pflegeheims finden alle schrecklich. Aber die Menschen sind dankbar, wenn man ihnen attraktive Alternativen aufzeigt. Das wichtigste dabei ist, dass solche alternativen Wohnangebote existieren und nicht nur weitere Einfamilienhäuser. Die Schaffung kleiner, barrierefreier Wohneinhei-



Quelle: Digitaler BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; Funktion „Zeitreise“ bzw. Topographische Karte ohne Schummerung | Darstellung bearbeitet

ten im eigenen Ort kann ältere Menschen zu einem Umzug motivieren, da sie ihr soziales Umfeld nicht verlassen müs-sen.“ So könne – ganz ohne Neubaugebiet – großer Wohnraum für junge Familien frei werden.

### Kein Mut zur Lücke!

Über (inter-)kommunale Strategien zur Baulandaktivierung referierte Stadtplaner Bertram Wegner, der mit seinem Büro bereits zahlreiche Strategieprozesse zur Innenentwicklung in Unterfranken begleitet hat. Mittels einiger Best- und Bad-Practice-Beispiele aus der Region konnte er deutlich machen, welche Vorteile Innenentwicklung mit sich bringt – von der Einsparung der Erschließungskosten und der Verkehrsvermeidung durch kurze Wege über den Erhalt intakter Versorgungsstrukturen und eines unzersiedelten Landschaftsbildes, bis hin zum Schutz des Mikroklimas und der Hochwasservorsorge. Letztlich kann nach dem Vorsatz „Qualität vor Quantität“ beim Bauen reichlich Fläche eingespart werden. Am Beispiel von Gerbrunn im Landkreis Würzburg zeigte Wegner auf, wie der Prozess einer Baulandaktivierungsstrategie ablaufen kann. „Wenn Sie heute Innenentwicklungskonzepte erarbeiten, Leerstand und Baulücken abfragen und kartieren, nützt Ihnen das morgen für viele weitere Planungen. Etwa, um die Anwendung eines Vorkaufsrechts zu begründen, um Mittel bei der Städtebauförderung zu beantragen oder den Bedarfsnachweis für eine Bauleitplanung zu erstellen“, erläuterte der Planer.

### Multiplikatoren für die Botschaften des Flächensparens gewinnen

Nach einer Fragerunde für die Teilnehmenden schlossen die Flächensparmanagerinnen die Ver-

anstaltung mit der Intention, neu gewonnene Erkenntnisse zu multiplizieren. „Flächensparen ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Alleine schaffen wir es nicht!“, resümierte Anne Weiß.

Umgesetzt wurde die Veranstaltung im Rahmen der Aktionswochen zu den 17 Nachhaltigkeitszielen im Landkreis Kitzingen vor dem Hintergrund des Ziels Nr. 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“. Einsehbar sind alle Vortragspräsentationen auf der Website der Flächensparoffensive an der Regierung von Unterfranken: [Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in Unterfranken - Regierung von Unterfranken \(bayern.de\)](https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00219/index.html)

Marina Klein, Anne Weiß

Wer mehr zu Flächensparen und Innenentwicklung lesen möchte, findet anschauliche Informationen auf der Website der Regierung von Unterfranken unter:

[https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene\\_leistung/el\\_00219/index.html](https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00219/index.html)

Informationen mit Handreichungen zur Beratung, Projekt Wider den „verdeckten Leerstand“ im Landkreis Steinfurt, Öko-Institut e.V.: <https://www.oeko.de/forschung-beratung/projekte/pr-details/kommunen-innovativ-lebensraeume>



Vorher



nachher

Das alte Pfarrhaus im OT Dornheim, Iphofen vor und nach der Sanierung  
Quelle: Jahresbericht der Städtebauförderung Unterfranken, 2018; Fotos © Stadt Iphofen