

INHALT



- SERVUS
- MITMACHEN + ANKÜNDIGUNG TERMINREIHE
- AUS LEERSTAND WIRD LEBENDIGKEIT: AUF EINEN KAFFEE IM KREATIVQUARTIER VOLKACH
- ANGEBOTE GRÜNE LIGA + ZAHL DES QUARTALS
- TÜRÖFFNER-KAMPAGNE IM LKR. HASSBERGE
- BEST-PRACTICE ÜBER DEN REGIONALEN TELLER-RAND: BAHNHOF HUGLFING, DORFLADEN NEUSITZ
- AKTIONEN DER FLÄCHENSPAROFFENSIVE: WORK-SHOP BEI DER REGIONALKONFERENZ KITZINGEN
- SEHEN_HÖREN_LESEN

MITMACHEN

Bewerbung um Gütesiegel „Flächenbewusste Kommune“ ab 28. Januar 2025 möglich!



Es werden Gemeinden bzw. Gemeindeverbände ausgezeichnet, die dazu beitragen den Flächenverbrauch in Bayern weiter zu reduzieren. Einreichungsschluss für Bewerbungen: 29. April 2025. Auf der [Website des StMUV](#) finden Sie weitere Hintergrundinfos sowie ab Ende Januar auch die Bewerbungsunterlagen.

ADRESSATEN

- Kommunen, VGem und Kreise in Unterfranken
- Geschäftsstellen der Regionalen Planungsverbände Bayerischer Untermain (1), Würzburg (2), Main-Rhön (3)
- Regionale Initiativen in Unterfranken
- Kolleginnen und Kollegen der Regierung von Unterfranken, des Amts für Ländliche Entwicklung Unterfranken, der ÄELF und weitere interessierte Behörden
- Stadt-, Regional- und Landesplaner

... gerne auch zur Weitergabe an weitere interessierte Akteure zum Thema Flächensparen

HERAUSGEBER

Regierung von Unterfranken
SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung (24)
Anne Weiß, Marina Klein
Kontakt: [bauleitplanung\[at\]reg-ufr.bayern.de](mailto:bauleitplanung[at]reg-ufr.bayern.de)

SERVUS!

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
liebe Kolleginnen und liebe Kollegen,

heute senden wir Ihnen die letzten Flächenspar-Impulse für das Jahr 2024. Wir blicken zudem zurück auf ein vielseitiges Programm, das wir in Unterfranken umsetzen und mitgestalten konnten: Ob Rad-tour, Busexkursion, Online-Veranstaltung, Workshop, Symposium oder bilaterale Beratung vor Ort – im Rahmen der Flächensparoffensive ist 2024 viel passiert. Sehr dankbar sind wir für all die Unterstützerinnen und Unterstützer, die Engagierten und Aktiven in den Kommunen, Institutionen und Ämtern, mit denen die Zusammenarbeit so toll gelang. Die Flächenstatistik des Jahres 2023, die Sie in der [Infomail](#) vom Oktober nachlesen können, zeigt allerdings weiteren Handlungsbedarf auf. Daher wollen wir auch im kommenden Jahr darauf hinwirken, dass das Flächensparen in der Breite der Gesellschaft ankommt. Vielleicht mit Ihnen gemeinsam?

Die besten Wünsche für Ihr Weihnachtsfest!

Anne Weiß, Marina Klein
Flächensparmanagerinnen



Terminreihe zum Schwerpunkt „Gewerbeentwicklung der Zukunft“

Die Flächensparoffensive der bayerischen Staatsregierung bietet im ersten Halbjahr 2025 mehrere digitale Veranstaltungen zum Schwerpunkt „flächeneffiziente Gewerbeentwicklung“ an. Einblick in alle angebotenen Termine erhalten Sie auf der [Website](#) der Flächensparoffensive. Im Rahmen der Reihe lädt die Regierung von Unterfranken zu einer Online-Veranstaltung mit dem Titel:

**Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung:
Interkommunale Umsetzung & Brachflächenrecycling
am 13. März 2025, 14:30 – 16:30 Uhr**

Es erwarten Sie Vorträge aus dem Wetterau-Kreis zur Konzeption des interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen sowie aus Nürnberg vom Planungsbüro Vogel-sang zur Umnutzung von Gewerbebrachen. **Merken Sie sich den Termin gerne vor!** Die offizielle Einladung folgt.

AUS LEERSTAND WIRD LEBENDIGKEIT



Auf einen Kaffee im Kreativquartier Volkach

Die Spitalstraße in Volkach beherbergt einen besonderen Ort. Einen, den man auf Anhieb nicht in dem beschaulichen, mainfränkischen Touristen-Städtchen vermuten würde, sondern vielmehr downtown in Berlin Mitte. Die Rede ist vom „[Kreativquartier](#)“ – dem neuen Coworking-Space im ländlichen Raum. Hell und modern sieht er aus, stilvoll eingerichtet mit Holzmöbeln, Zimmerpflanzen, Kaffeebar. Am Nikolaustag bin ich genau hier auf ein Heißgetränk mit lokalen Macherinnen und Machern verabredet. Zunächst treffe ich auf Ellen Kimmel, die den Laden zusammen mit ihrer Schwester Christa betreibt. Wir kommen direkt ins Gespräch. Sie berichtet über die Hintergründe des Kreativquartiers, das sie 2021 eröffnen konnten.

Coworking im alten Sportgeschäft

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen ehemaligen Leerstand, in dem sich früher ein Sportbekleidungsgeschäft befand, erzählt sie. Ursprünglich sollte das komplette leerstehende Haus für einen hohen Preis verkauft werden – zu teuer für die jungen Unternehmerinnen, die ein passendes Objekt für ihre Idee des Coworkings suchten. Als dann die

Maklerfirma einzelne Teileinheiten des Gebäudes zum Kauf anbot, ergriffen sie die Chance und bauten die untere Ladeneinheit mit dem großen Schaufenster um. „Wir wollten die Berliner Coworking-Spaces nach Volkach bringen“, beschreibt Kimmel ihre Motivation. „Dabei war es uns wichtig, eine Wohlfühl-Atmosphäre zu schaffen. Wir haben die Einrichtung sehr bewusst gewählt.“ Seitdem ist wieder Leben in der Bude. Gebucht wird die Räumlichkeit zu 80 Prozent von Firmen, die hier an Einzelterminen Workshops und Meetings abhalten. Durch die zentrale Lage von Volkach innerhalb Deutschlands zählen immer wieder größere Firmen zu den Mietern. Aber auch Selbstständige oder Arbeitnehmer, die ihre Arbeitszeit komplett remote verbringen, seien regelmäßige Kunden. „Unser Space funktioniert wie eine WG. Jeder bedient sich selbst an der Kaffeemaschine und jeder muss auch mal die Spülmaschine ausräumen.“ lacht Kimmel. „Unser Ziel ist es, den Leerstand so wirtschaftlich zu betreiben, dass er irgendwann energetisch saniert werden kann. Die Zahlen sehen bisweilen vielversprechend aus.“ verrät sie. Anwohner freuen



Beim Austausch im Kreativquartier (v.l.n.r.): Ellen Kimmel, Frank Gimperlein, Theresa Ott und Bürgermeister Heiko Bäuerlein.
Foto: Anne Weiß



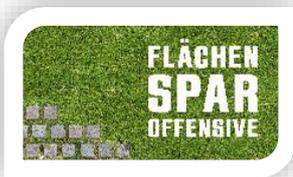
Oben: Frank Gimperlein und Ellen Kimmel an der Kaffeebar.
Mitte: Coworking mit Fensterfront, Blick zur Spitalstraße.
Unten: Konferenzraum im Kreativquartier. Fotos: Anne Weiß

sich über das neue Treiben und grüßen beim Vorbeigehen freundlich. Später wurde das Kreativquartier um Räumlichkeiten auf der gegenüberliegenden Straßenseite erweitert. Hier drohte ein weiterer Leerstand zu entstehen, weil ein Bastelladen wegen fehlender Kundschaft sein Geschäft aufgab. Unter anderem Dank Fördermitteln aus dem Regionalbudget, welche die ILE Mainschleife Plus zur Verfügung stellte, konnte die Nachnutzung gelingen.

Neuer Leerstandsmanager für die ILE Mainschleife Plus

Es ist 10 Uhr. Mittlerweile finden sich auch die übrigen Gäste unserer kleinen Runde ein. Das sind Volkachs Erster Bürgermeister Heiko Bäuerlein, Theresa Ott, die seit drei Jahren als Umsetzungsbegeleitung für die ILE Mainschleife Plus tätig ist, und Frank Gimperlein, der vor einigen Wochen als Leerstandsmanager eingestellt wurde. Nachdem wir uns alle mit einer Tasse Kaffee versorgt haben, möchte ich mehr über die neu eingerichtete Position des Leerstandsmanagers wissen. Woher kam der Gedanke? Wie wird die Stelle finanziert? „Eigentlich reifte die Idee nach einer Lenkungsgruppensitzung zur Innenentwicklung, bei der auch die Flächensparoffensive und das Amt für Ländliche Entwicklung vertreten waren“, erklärt Ott. „Dadurch wurden wir auf die Richtlinie des Freistaats Bayern zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit aufmerksam. Über diese lassen wir nun die Stelle des Leerstandsmanagers mitfinanzieren, sie ist zunächst auf fünf Jahre angelegt.“ Im Alltagsgeschäft der Gemeinden erfahre das Thema Leerstands-beseitigung wegen anderer Verpflichtungen häufig zu wenig Beachtung, ergänzt Bürgermeister Bäuerlein. „In der kommunalen Verwaltung sind alle durch stetig zunehmende Aufgaben voll ausgelastet“, stellt er fest. Es brauche dennoch jemanden, der diese komplexe Herausforderung angeht, der die Schnittstellenfunktion zwischen den Sachgebieten wahrnimmt und Wissen zusammenführt. „Wir machen es gemeinsam, interkommunal über die ILE!“ lautete schlussendlich das Motto.

Und was hat Frank Gimperlein dazu bewogen, die Stelle anzunehmen? „Ich mag die Pionierarbeit.“



sagt er. „Etwas in einer Kommune zu erschaffen, das treibt mich an. Und in Volkach sehe ich viel Potenzial, weil die Menschen sich mit der Stadt identifizieren.“ Zuvor arbeitete Gimperlein ganz klassisch im Bereich Stadtmarketing, Eventmanagement und Wirtschaftsförderung. Nun ist er in Teilzeit für die Gemeinden Sommerach, Eisenheim, Nordheim und Volkach zuständig. In einem ersten Workshop wurden im Dezember gemeinsam mit den vier Kommunen erste Schwerpunkte der Tätigkeit definiert.

Klar ist aber: Die Erfassung von Leerständen über ein Kataster, Öffentlichkeitsarbeit sowie die Ansprache der Eigentümer werden zentrale Aufgaben sein. Die Überzeugungsarbeit im Kontakt mit Immobilienbesitzern sei dabei eine besondere Herausforderung, sagt Gimperlein. „Man muss in Familiendynastien rein. Hinter jedem Leerstand steht eine Geschichte, oft auch Enttäuschung und Streit. Darum gilt es, erstmal Vertrauen zu schaffen, denn mit Druck funktioniert es nicht. Ich hoffe, mit Beratung und ersten kleinen Maßnahmen etwas bewegen zu können. Steter Tropfen höhlt den Stein“, so der Leerstandsmanager.

Die Tücken der Innenentwicklung in Volkach

Heiko Bäuerlein ist seit dem Jahr 2020 Erster Bürgermeister von Volkach und kennt die Chancen und Tücken der Innenentwicklung. Er erläutert, dass es ganz verschiedene Objekttypen gibt, um die man sich kümmern muss: Leerstände in der Altstadt, brachfallende landwirtschaftliche Betriebe, Bauruinen, Einzelbauplätze, aufgegebene Ladengeschäfte. Für alle brauche es unterschiedliche Lösungen. „Im Vergleich zu anderen Orten geht es uns wohl noch gut“, betont er. Das Hauptproblem sei aber, dass die Leerstände und sogenannte Einzelgrundstücke, also langfristige Baulücken, nicht auf den Markt kommen, da viele Eigentümer nicht verkaufen. „Weil sie nicht auf den Erlös angewiesen sind.“, weiß er. Grund und Boden seien eine sichere Kapitalanlage. Wenn dann etwas auf den Markt kommt, seien die Preisvorstellungen manchmal übertrieben. „Oder die Erben einer Immobilie sind zerstritten. Aufgrund der Uneinigkeit bleibt der Leerstand bestehen. Dabei sprechen uns immer wieder solvente Bauinteressenten an, die im

Siedlungsbestand von Volkach Projekte entwickeln wollen“, beschreibt der Bürgermeister die verzwickte Lage.

Da die Potenziale innerorts schwer gehoben werden könnten, bestünden immer wieder Erwartungen, neue Baugebiete auf der grünen Wiese zu erschließen. Das sei mittlerweile ein sehr kostspieliges Unterfangen für Kommunen, wegen der hohen Preise für Tiefbauarbeiten oder den Grunderwerb. In Bezug auf Neubaugebiete und den dafür notwendigen Kauf von Ackergrundstücken sagt Bäuerlein nur: „Wir können versilbern, aber wir können nicht vergolden oder verplatinisieren.“ Am Ende wirkten sich solche zähen Kaufverhandlungen natürlich auf die Preise für einzelne Bauparzellen aus. Aber er hebt auch hervor, dass grundsätzlich nur noch Baugebiete auf kommunalem Grund erschlossen und mit einer Bauverpflichtung belegt werden. So soll der Entstehung weiterer Baulücken im Stadtgebiet konsequent vorgebeugt werden.

Unsichtbarer Wohnraum im „Witwen-Viertel“

Ein weiteres Thema sei der verdeckte Leerstand. Unter diesem Begriff versteht man ungenutzte Räume oder ganze Einliegerwohnungen, die in großen, nur noch geringfügig bewohnten Häusern leer stehen. In Volkach gäbe es Areale, in denen zehn bis zwölf Häuser auf riesigen Grundstücken von alleinstehenden älteren Frauen bewohnt werden. So viel Wohnraum werde von den einzelnen Personen oft gar nicht benötigt, doch Umbauen im Bestand oder Grundstücksteilung seien ebenso schwierig. „Allein die großen innenliegenden Treppenhäuser! Man müsste das ganze Haus auf den Kopf stellen“, überlegt Heiko Bäuerlein. Bei einer Untervermietung hätten viele Hauseigentümer zudem Bedenken: Potenzieller Stress mit den Mietern schrecke von vornherein ab. „Es muss halt ‚matchen‘. Das ist in Franken manchmal nicht so einfach“, fasst er zusammen. Auch Frank Gimperlein betrachtet die Aktivierung von unsichtbarem Wohnraum eher als langfristiges Ziel, weil es sich um ein sehr sensibles Thema handelt. Einige ältere Personen könnten sich einen Umzug in eine kleinere Wohneinheit zwar potenziell vorstellen, doch diese alternativen Wohnformen stehen bislang kaum zur Verfügung.

Wohnprojekt auf dem alten BayWa-Gelände

In diesem Bereich tut sich jedoch etwas: Auf einer stark versiegelten Industriebrache, dem alten BayWa-Gelände an der Sommeracher Straße, wird



Spatenstich für das Neubauprojekt „Grünes Atrium“ in Volkach am 10.10.2024. Bildquelle: Website [SBW Bau](#)

von privaten Investoren ein gemischtgenutztes Quartier mit über 100 neuen Wohneinheiten geplant. In dem sogenannten „[Mainquartier](#)“ sollen auch Büro- und Einzelhandelsflächen für Dienstleistungen und Kleingewerbe unterkommen. Ein Architektenwettbewerb wurde bereits 2021 durchgeführt, um ein städtebaulich hochwertiges Konzept zu erarbeiten, im Juni 2024 fasste dann der Stadtrat den Satzungsbeschluss für das Mainquartier. Darüber hinaus sind an der Rimbacher Straße zwei mehrstöckige Gebäude mit insgesamt 32 barrierefreien Eigentumswohnungen geplant, die zwei bis vier Zimmer umfassen und von der [SBW Bau](#) aus Würzburg umgesetzt werden. Verdichtetes Bauen im Innenbereich findet also statt. In Zukunft, so die Hoffnung, besteht zumindest die Möglichkeit eines freiwilligen Umzugs innerhalb von Volkach, wenn das Eigenheim langsam zu groß wird und an eine junge Familie weitergegeben werden soll.

Kurz bevor Bürgermeister Bäuerlein zum nächsten Termin losmuss, lässt er noch einen persönlichen Gedanken fallen: „Ich selbst hänge emotional nicht an meiner Doppelhaushälfte. Die Kinder sind aus dem Haus. Wer weiß, vielleicht ziehen wir im Alter auch noch in eine kleinere Altstadtwohnung um.“

Bericht: Anne Weiß, Flächensparmanagerin, Dez. 2024



Alte Industriebrache – das BayWa-Areal. Foto: Anne Weiß



Oben: Logo des Mainquartiers. Quelle: Projektwebsite [Mainquartier](#)
Unten: Hier soll die Flächennachnutzung stattfinden. Foto: Anne Weiß

HANDREICHUNG „WIE GEHT ES WEITER?“

Anregungen und Tipps für Untermiete, Umbau und gemeinschaftliches Wohnen. Hier geht's zum [Download](#).

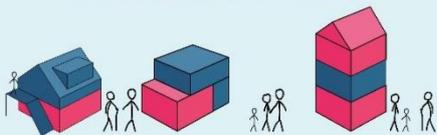
Wenn Sie mehrere Jahre in einer Wohnung bzw. einem Haus gelebt haben, verbinden Sie wahrscheinlich viele schöne Erinnerungen damit. Außerdem haben Sie viel Zeit und Geld investiert. Veränderungen fallen daher nicht unbedingt leicht. Egal, ob Sie in Ihrer aktuellen Wohnung alt werden oder lieber umziehen möchten: Es lohnt sich früh darüber nachzudenken, welche Schritte notwendig sind, um Ihre Vorstellungen umzusetzen. Die Handreichung hilft Ihnen bei Ihren Überlegungen.



GRÜNE LIGA Netzwerk
Ökologischer
Bewegungen

Webinar

Umbau vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus



23. Januar 19 bis 20:30 Uhr

VERBAND WOHNEIGENTUM

GRÜNE LIGA Netzwerk
Ökologischer
Bewegungen

„UMBAU VOM EINFAMILIEN- ZUM MEHRPERSO- NENHAUS“ | 23. JANUAR 2025 | WEBINAR

Die GRÜNE LIGA und der Verband Wohneigentum stellen in einer Webinarreihe Möglichkeiten zur (gemeinschaftlichen) Gestaltung des Wohnens im Alter vor. Der zweite Termin behandelt den Umbau bzw. die Teilung von Einfamilienhäusern. Mehr Hintergrundinfo finden Sie [hier](#). Bei Interesse, melden Sie sich mit einer formlosen E-Mail an wohnflaeche@grueneliga.de an. Sie erhalten dann den Link zur Videokonferenz.



50.000

ZAHL DES QUARTALS

„Laut aktuellem Zensus wohnen 5 Millionen Menschen allein in Wohnungen mit mehr als 80 m². Knapp 6 Millionen Wohnungen mit über 100 m² werden von lediglich 2 Personen bewohnt. Mit verbesserten Rahmenbedingungen könnten nur durch Umbauten, Wohnpartnerschaften und andere Formen der Untermiete deutschlandweit **jährlich schätzungsweise 50.000 zusätzliche Wohnungen** entstehen. Das sind 17 % der 2023 neu gebauten Wohnungen - allerdings mit wesentlich geringerem Ressourceneinsatz.“ Diese Einschätzung trifft ein Verbändebündnis zur Mobilisierung von Wohnraum im Bestand, darunter der Verband Wohneigentum, die Grüne Liga, architects for future, die Deutsche Umwelthilfe und weitere unterzeichnende Organisationen. Im Oktober 2024 hat das Bündnis ein Positionspapier herausgegeben, welches Maßnahmen zur Wohnraumaktivierung im Bestand skizziert. Zu diesen gehören die Förderung von Wohnraumagenturen, die Einführung einer Wiedervermietungsprämie und weitere. Bei Interesse finden Sie das Positionspapier [hier](#).

BEST PRACTICE ... VOR DER EIGENEN HAUSTÜR

Der Schlüssel zum Glück: Rückblick auf die Türöffner-Kampagne im Landkreis Haßberge

„Baulücke schließen, Türöffner sein!“ – dieser Aufruf war auf zahlreichen kleinen und großen Plakaten sowie Bauzaunbannern zu lesen, die im Herbst 2024 für rund vier Wochen im Landkreis Haßberge zu sehen waren. Mit dieser Kampagne wollten Regionalmanagement, Lebensregion plus, Baunach-Allianz, Allianz Main & Haßberge und die Allianz Hofheimer Land gemeinsam darauf aufmerksam machen, dass die Bevölkerung entscheidend dazu beitragen kann, die Region zukunftsfähig zu gestalten und für lebenswerte Orte zu sorgen. Eine Schlüsselrolle nehmen dabei Eigentümer von unbebauten Grundstücken in erschlossenem Gebiet ein, ebenso wie Besitzer von leerstehenden oder nur teilweise bewohnten Gebäuden. Wenn es gelingt, dieses bereits vorhandene Wohnraumpotential einer Nutzung zuzuführen, kann die Tür für Mitmenschen geöffnet werden, die auf der Suche nach einem Zuhause sind. Dies kommt einer bedarfsge- rechten Wohnraumentwicklung zugute.

Auch wenn die Plakate inzwischen weitestgehend abgehängt sind, stehen weiterhin hilfreiche und wissenswerte Informationen zum Thema zur Verfügung. Unter [www.regionalmanagement-hass-](http://www.regionalmanagement-hass-berge.de/eigentuemersprache/)

berge.de/eigentuemersprache/ werden regionale Ansprechpartner vorgestellt, Erklärungen zum demografischen Wandel gegeben, Gründe für das Flächensparen aufgezeigt, Fragen zum Wohnraum- bedarf beantwortet und Möglichkeiten vorgeschla- gen, wie Baulücken geschlossen werden können und sich daraus persönlichen Vorteile ergeben.

Angesichts der Herausforderungen von Bevölke- rungsrückgang, Überalterung, zunehmender Flä- chenkonkurrenz und Klimawandel werden ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden, Innen- entwicklung und die nachhaltige Gestaltung des Wohnens im ländlichen Raum zukünftig nicht an Aktualität verlieren. Es wird weiterhin auf das Eng- agement und den tatkräftigen Einsatz von Bürge- rinnen und Bürgern, Verwaltung und Politik an- kommen, wenn der Landkreis Haßberge als attrak- tiver Wohn- und Lebensstandort erhalten werden soll. Es gibt nicht den einen Schlüssel zum Glück, aber viele kleine Türöffner können gemeinsam ei- niges bewegen.

Textgrundlage: Pressemitteilung des Landratsamtes Haßberge vom 27.11.2024



Links: Landrat Wilhelm Schneider und Regionalmanagerin Sonja Gerstenkorn erhofften sich, mit der Plakataktion viele Türöffner gewinnen zu können und ein neues Bewusstsein für das vorhandene Flächen- und Wohnraumpotential zu schaffen. Foto: Jens Weinkauff
Rechts: Plakat in Eltmann während der Türöffner-Kampagne im Oktober 2024. Foto: Anne Weiß



BEST PRACTICE ... ÜBER DEN REGIONALEN TELLERRAND

Café „Hey Schaffner“ in Huglfing,
Landkreis Weilheim-Schongau

Der Ort Huglfing umfasst rund 2.900 Einwohner und gewann beim Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ 2023 die Goldmedaille. Als besonderes Projekt der Innenentwicklung ist hier das alte, aus dem Jahr 1879 stammende Bahnhofsgelände zu nennen, welches die Gemeinde im Jahr 2006 in schlechtem, baulichen Zustand erwarb. Es wurde anschließend saniert und umgebaut und mit neuen Nutzungen gefüllt. Während im Erdgeschoss das Café „Hey Schaffner“ selbstgebackene Kuchen kredenzt und Zugfahrern die Wartezeiten versüßt, befinden sich in den oberen Etagen Wohnungen bzw. Coworking-Einheiten. Das Bauwerk erhielt im Rahmen des Oberbayerischen Denkmalpreises 2023 eine Anerkennung. Das Video des BMEL zum Dorfwettbewerb mit weiteren wunderbaren Details zum Ort Huglfing finden Sie auf [Youtube](#).

Foto rechts oben: Harald Bauer, Copyright Bezirk Oberbayern | Fotos rechts unten: Elisabeth Welz, Copyright Tourismusverband Pfaffenwinkel



Umbau der ehemaligen TÜV-Stelle zum Dorfladen in Neusitz, Landkreis Ansbach

Unter dem Namen „[Alte Steige](#)“ hat sich der Dorfladen im kleinen Ort Neusitz als neuer, sozialer Treffpunkt etabliert. Seit Juli 2023 hat er für Einkäufe des täglichen Bedarfs und den Kaffeplausch zwischendurch geöffnet. Dank 457.000 € aus Fördertöpfen der Ländlichen Entwicklung konnte der Umbau des vormaligen TÜV-Gebäudes gelingen. Mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, Wärmegewinnung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einer modernen Kühlanlage ist der Dorfladen fit für die Zukunft. Das Besondere: Rund 180 Neusitzer sind stille Gesellschafter, die Einlagen für die Betreibergesellschaft hinterlegt haben und damit dem Projekt finanziell den Rücken stärken. Dieses tolle Best-Practice erhielt 2024 den [Staatspreis](#) „Land.Dorf.Zukunft“ überreicht.

Im Vorher-Nachher-Vergleich: Der Dorfladen „Alte Steige“ heute und wie das leerstehende Gebäude früher einmal aussah.
Fotos links: ALE [Mittelfranken](#)

AKTIONEN UND KOOPERATIONEN DER FLÄCHENSPAROFFENSIVE



Regionalkonferenz in Kitzingen am 14.11.2024

Gestaltung des Themenforums: Unsichtbarer Wohnraum im Kitzinger Land

Mit Akteuren vor Ort ins Gespräch kommen – das ist bei der Sensibilisierung zum Flächensparen enorm wichtig. Daher freuten wir uns über die Einladung des Regionalmanagements Kitzinger Land, die diesjährige Regionalkonferenz in der Realschule in Kitzingen mitzugestalten. Insgesamt drei parallele Themenforen wurden am Abend des 14. November angeboten. Das Themenforum der Flächensparoffensive richteten wir zur Fragestellung „Unsichtbarer Wohnraum im Kitzinger Land. Wie ist die Lage? Wie gehen wir damit um?“ aus.

In einem Impuls stellten wir die Ergebnisse der [Wohnraumbefragung 2024](#) des Bundesverbandes Wohneigentum vor. Zudem zeigten wir den [Erklär-film](#) des Projekts „LebensRäume“, der das Problem des verdeckten Leerstands und des bestehenden Beratungsbedarfs anschaulich wiedergibt. Letztlich verdeutlichten wir anhand aktueller Zensus-Daten von 2022, dass unsichtbarer Wohnraum auch im Landkreis Kitzingen vorhanden sein könnte. Die Wohnfläche pro Kopf ist hier seit 1990 von 37,7 m² pro Person auf 50,4 m² im Jahr 2023 angestiegen. Eine durchschnittliche Wohnung hat derzeit fünf Räume und 108 m², obwohl die Mehrheit der Haus-

halte im Kitzinger Land aus ein oder zwei Personen besteht. Diese Informationen nutzten die Teilnehmenden für eine anschließende Gruppendiskussion. Dabei wurden an Pinnwänden mögliche Hürden und Lösungsansätze für die Herausforderung des unsichtbaren Wohnraums herausgearbeitet. Dass Handlungsbedarf vorhanden ist, daran bestand zum Schluss kein Zweifel. Die Ergebnisse wurden im Plenum vorgestellt und besprochen. Festzustellen ist, dass Leerstände im Bestand von allen Teilnehmenden als großes Potenzial wahrgenommen werden, das es zu heben gilt.



Oben rechts: Diskussion in zwei Kleingruppen. | Unten: Vorstellung der Workshop-Ergebnisse an den Pinnwänden. | Fotos: Anne Weiß

SEHEN_HÖREN_LESEN

VIDEOCLIP

[Leerstand ist kein Schicksal.](#)

Videoclip der LEADER Region Weinviertel Ost
09.11.2023 | 15:32 Minuten

[Sackgasse Beton: Die Suche nach Alternativen](#)

Reihe: Leschs Kosmos | ZDF
23.03.2022 | 29:33 Minuten

[Graue Energie:](#)

Sanierungsmodelle für effizientes Energiesparen.
Reihe: Gut zu wissen | BR
27.03.2021 | 3:26 Minuten

PODCAST

[Wohnungsnot bekämpfen](#) – Büros umwidmen statt Häuser bauen
14.07.2023 | 29 Minuten
Von Frank Drescher | SWR Kultur



[Wohnungsbau-Krise?](#)

Ist doch alles da!
31.01.2024 | 54 Minuten | hr
Podcast: Der Tag. Ein Thema, viele Perspektiven



CARTOON

Ein einsamer Vogel vor seinem riesigen, alternden Nistkasten, den er ganz alleine gar nicht mehr pflegen kann. Ein Sinnbild für den verdeckten Leerstand – auch in Unterfranken. Wie können wir die schlummernden Potenziale im Gebäudebestand heben? Anregungen an bauleitplanung@reg-ufr.bayern.de



LESEN

#Klimahacks. Mach Dein Projekt: [Zirkuläres Bauen](#). Hrsg.: Deutsches Institut für Urbanistik (2024).



[Perspektive netto-null Flächenverbrauch](#). Hrsg.: Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (2024). Positionspapier aus der ARL 149.

