



Infobrief Flächensparmanagement Oberfranken

Nr. 02/2021

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24 "Raumordnung, Landes-
und Regionalplanung"
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Telefon: 0921/604-0
Telefax: 0921/604-41258
E-Mail: poststelle@reg-ofr.bayern.de
Internet: www.regierung.oberfranken.bayern.de



Einführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der zweiten Ausgabe des Infobriefs richten wir den Blick auf ein ganz zentrales Thema zukunfts-fester Gemeindeentwicklung:

Der Schaffung von modernem Wohnraum für alle Zielgruppen.

Dazu präsentierten wir Ihnen gelungene Beispiele von der Schaffung modernen Wohnraums in unserer Region und die

dazugehörigen Fördermöglichkeiten bei der Regierung von Oberfranken.

Außerdem stellen wir das neue Fördernavi Flächensparen der Staatsregierung sowie ein interessantes Beratungsangebot der Bayerischen Architektenkammer vor.

Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen Ihre Flächensparmanager*in

Michael Birnbaum und Jasmin Mayer.

Moderner Wohnraum in Oberfranken

Viele Herausforderungen bündeln sich in den Städten und Gemeinden:

Mehr und zeitgemäßer Wohnraum soll entstehen, die Innenorte wiederbelebt werden. Neue Einwohner sollen sich niederlassen können und gleichzeitig muss Fläche gespart werden.

Oft konkurrieren bei begrenzter Fläche Wohnen und Gewerbe miteinander.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch und nicht selten wird in den Kommunen die Ausweisung neuer Baugebiete als bevorzugte Strategie verfolgt.

Aber es lohnt sich, darüber nachzudenken, ob dieser Ansatz für die Gemeindeentwicklung wirklich nachhaltig und zukunftsfähig ist. Vor einer Entscheidung sollten diese Fragen beantwortet sein:

Wohin, mit wem und warum will eine Kommune wachsen, sich verstetigen, nicht schrumpfen?

Welche Alters-, Berufs- oder Sozialstruktur sichert die Zukunft?

Welche Infrastruktur will oder kann sich die Kommune in Zukunft leisten?

Hier lohnt sich immer der offene Blick auf Alternativen zum kleinteiligen Einfamilienhausgebiet:

Verdichtetes Bauen, hochwertige Mehrfamilienhäuser, Aufwertung und Revitalisierung der Innenortbestände.

Und es lohnt sich auch, in die Zukunft der konventionellen Lösungen zu blicken:

Wie geht es mit den bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen dauerhaft weiter?

Wer lebt dort noch in zwanzig Jahren?

Wie ergeht es der Substanz, wenn schon die Investitionen zum Bau die Belastungsgrenze der Haushalte ausreizen?

In der Verdichtung und Konzentration auf den Bestand versteckt sich auch ein Einsparpotential:

weniger teure Erschließung (Kanal, Wasser, Breitband...) und eine effizientere Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Vielleicht kann man zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen:

Mehr Wohnraum und damit Einwohner und neues Leben für die Innenorte. Gerade junge Menschen stehen solchen Lebensmodellen, die sie unabhängig machen, aufgeschlossen gegenüber.

Klima (Versiegelung/Wasser/Hitze), Verkehr (Mobilitätsmodelle) und Energie (Wärmeversorgung) können neu gedacht werden.

Aber: Es gibt kein Entweder-Oder, sondern eine gesunde Kombination der Potentiale ist möglich. Und ohne die Bürger geht es nicht.

Es lohnt sich daher, auf Beispiele zu blicken, die in Oberfranken als Modernisierungen, Umbauten oder Neubauten entstanden sind und vorhandene Flächen oder Gebäude entwickelt haben:

Heroldsbach, Landkreis Forchheim:

Wohn- und Dienstleistungszentrum auf dem ehemaligen Festplatz



© GBI Holding AG

Errichtung einer Wohnanlage mit 28 barrierefreien und altersgerechten Wohnungen (davon 25 gefördert) und 4 Gewerbeeinheiten in Heroldsbach.

Umgestaltung einer großen Fläche an zentraler Stelle im Gemeindegebiet (Innen- vor Außenentwicklung).

Mainleus, Landkreis Kulmbach

Quartiers- und Integrationsprojekt auf dem Spinnstubenareal



© Markt Mainleus

Das Konzept erweckt den brachgefallenen, denkmalgeschützten Spinnstuben-Gebäudekomplex zu neuem Leben.

Neben der Schaffung von 24 barrierefreien Wohnungen entsteht ergänzend ein weites Spektrum sozialer Angebote (Sozialstation, Quartiersbüro, Gaststätte, Jugendtreff).

Steinwiesen, Landkreis Kronach

Umbau eines ortsbildprägenden Gebäudes



© Kober GmbH

Das Gerberhaus in der Ortsmitte von Steinwiesen wird zu 9 Wohnungen umgebaut, von denen 4 gefördert werden.

Die Kommune Steinwiesen verfolgt mit ihrem Stadtumbaumanagement das Ziel, das Wohnen in der Ortsmitte zu stärken und leerstehende Gebäude neuen Nutzungen zuzuführen.

Warmensteinach, Landkreis Bayreuth

Modernisierung der Wohnquartiere der 1950er Jahre



© Regierung von Oberfranken

Zentrale Themen sind die vorhandenen Potentiale des Bestandes, wie die gute Lage im Stadtgefüge, die positive städteräumliche Qualität mit wohl proportionierten Gebäuden und Freiflächen herauszuarbeiten und mit modernen Mitteln weiterzuentwickeln.

Bad Berneck, Landkreis Bayreuth

Systemhaus auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Heimlich



© Joseph-Stiftung

Mit der Umwandlung einer innerörtlichen Fläche mit aufgelassener Gärtnerei ist ein komplett neues Wohnquartier mit hohem Wohnwert entstanden. Niedrige Baukosten und kürzere Bauzeiten machen das Bauen von Wohnhäusern in Modulbauweise ressourcenschonend.

Ansprechpartner zum Thema Wohnraumförderung

Für Fragen rund um das Thema Wohnraumförderung stehen Ihnen bei der Regierung von Oberfranken im Sachgebiet 35 (Wohnungswesen) als Ansprechpartner zur Verfügung:

Christoph Reichl
Sachgebiet 35
Tel.: 0921/604-1600
Christoph.Reichl@reg-ofr.bayern.de

Silvia Asadi
Sachgebiet 35
Tel.: 0921/604-1274
Silvia.Asadi@reg-ofr.bayern.de

Förderangebote

Im [Bayerischen Wohnungsbauprogramm](#) – Einkommensorientierte Förderung (EOF):

Der Freistaat Bayern fördert mit zinsgünstigen Baudarlehen und ergänzenden Zuschüssen die **Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen** in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung und Ersterwerb. Ziel ist es, den Bedarf an zeitgemäßem und bezahlbarem Mietraum so gut es geht zu decken. Die Wohnungssuchenden müssen mit ihrem Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten.

Im [Bayerischen Modernisierungsprogramm](#):

Der Freistaat Bayern fördert mit zinsgünstigen Baudarlehen und ergänzenden Zuschüssen die **Modernisierung und Instandsetzung von vorhandenem Mietwohnraum** in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen.

Kombi mit Städtebauförderung / Amt für Ländliche Entwicklung (ALE):

Ziel der Gesamtstrategie ist es, von Beginn an, durch das Zusammenwirken der verschiedenen Förderinstrumentarien, bestmögliche Rahmenbedingungen für die notwendigen nachhaltigen und bedarfsgerechten Lösungsstrategien zu entwickeln.

Beratung (Machbarkeitsstudien):

Nicht nur bei komplexen Projekten ist eine Machbarkeitsstudie sinnvoll. Jedem Projekt sollte eine objektive Beratung vorausgehen.

Fördernavi Flächensparen

Das [Fördernavi Flächensparen](#) ist ein Projekt der Flächensparoffensive der Staatsregierung und bietet eine umfassende Übersicht über unterschiedliche Förderprogramme mit Bezug zum Flächensparen.

Die Sortierung nach thematischem Schwerpunkt, Zielgruppe oder alphabetisch ermöglicht eine nutzerfreundliche Suche nach geeigneten Förderprogrammen.

Das Fördernavi finden Sie unter:

www.landesentwicklung-bayern.de

THEMATISCHE SCHWERPUNKTE

- 1. Innenentwicklung und Ortskernstärkung

- 2. Konversion und Revitalisierung von Brachflächen
 - Städtebauförderung - Förderinitiative „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“
 - Förderung Regionaler Initiativen mit Sonderförderung Flächensparen
 - KfW-Umweltprogramm

- 3. Interkommunale Zusammenarbeit und regionale Entwicklung

- 4. Bauen und Sanieren

- 5. Umwelt- und Klimaschutz

- 6. Modellvorhaben

BEN – Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Träger: Bayerische Architektenkammer, <http://www.byak.de>

Die [Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit](#) (BEN) bietet kostenfreie Erstberatungen zu allen Fragen des energieeffizienten und nachhaltigen Planens und Bauens, zu Klimaanpassung, grüner & blauer Infrastruktur sowie zu kommunalen Nachhaltigkeitsstrategien.

Das Angebot richtet sich grundsätzlich an jede(n) – von privaten und öffentlichen Bauherren, über Städte und Gemeinden, Investoren, Eigentümern bis hin zu Architekten oder Stadtplanern.

BEN wird durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert.

Veranstaltungen

Workshop "Flächensparende Siedlungsentwicklung"

Onlineveranstaltung am 28.07.2021, 10 - 12 Uhr

Inhalt:

- Strategien zum Schutz von Flächen und für vitale Orts- und Stadtkerne
- Planung und Umsetzung städtebaulich ansprechender Lösungen im Bestand
- Strategien zur Baulandaktivierung und Eigentümeransprache

Anmeldung: nachhaltigkeit@lbe-bayern.de (bis 23.07.21) Infos: www.kommunal-nachhaltig.de

Innen geht was! Wohnraumpotenziale im Bestand nutzbar machen

Onlineveranstaltung am 29.07.2021, 10 – 11:30 Uhr

Vortrag im Rahmen der „Aktionswochen zu den 17 Nachhaltigkeitszielen“ im Landkreis Kitzingen

Inhalt: Vorstellung effektiver Lösungsansätze der Bauland- und Wohnraumaktivierung im Innenort

Anmeldung: bauleitplanung@reg-ufr.bayern.de Infos: www.kitzingen.de