



Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung

Bauen und Wohnen im Wandel

3. Juni 2024

Flächensparmanagement der Regierung von Oberfranken
Michael Birnbaum und Matthias Nicolai





Uhrzeit	Programmpunkt	10:30 Uhr	Pause
09:35 Uhr	Einführung: Bauen und Wohnen im Wandel Michael Birnbaum, SG 24 – Regierung von Oberfranken	10:40 Uhr	Bauen und Wohnen im Wandel in Grafengehaig Werner Burger, Erster Bürgermeister Markt Grafengehaig, Landkreis Kulmbach
09:45 Uhr	Entwicklung neuer Arbeits- und Wohnformen im ländlichen Raum Roland Breunig, Architekt, archicult GmbH, Würzburg	11:10 Uhr	Vielfalt, Qualität und Innovation bei neuem Wohnraum Christian Porsch, Erster Bürgermeister Gemeinde Speichersdorf, Landkreis Bayreuth

Bauen und Wohnen im Wandel

Bezahlbarkeit

Baukosten | Mietpreise |
Energiekosten

Demografie

Barrierefreiheit |
kleinere Wohnflächen

Klimawandel

Energetische
Anforderungen |
Extremwetter

Gesellschaft

Familienformen |
Lebensstile

Flächenkonkurrenz

Erneuerbare Energien |
Landwirtschaft |
Klimaanpassung

Arbeitswelten

Home-Office |
Co-Working

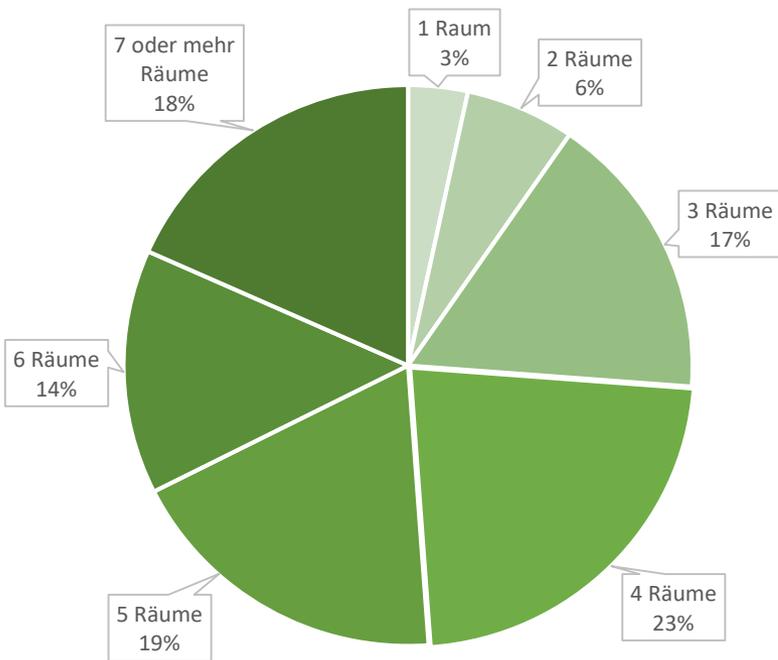
Migration

Zusatznachfrage |
Konkurrenz

Bauen und Wohnen im Wandel

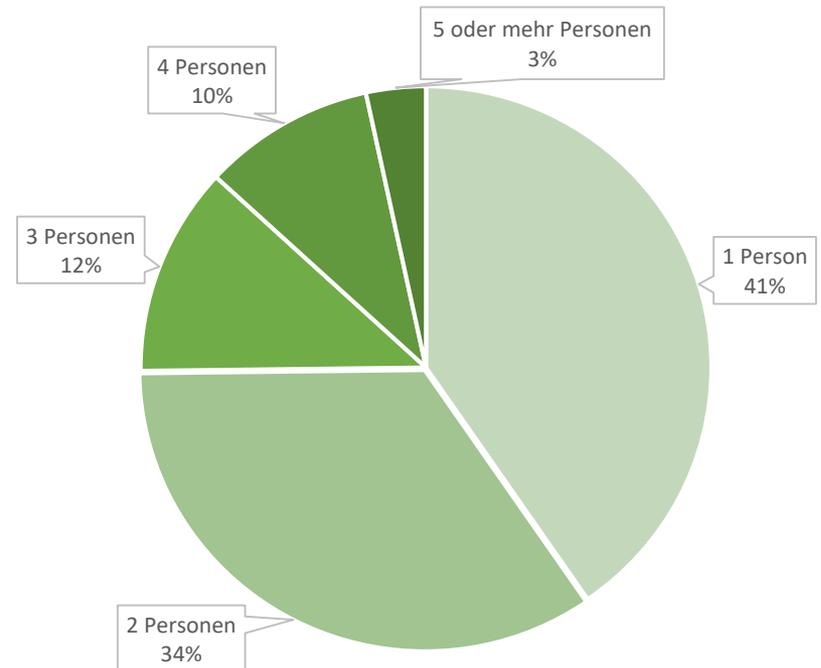
Passen Wohnraumangebot und Wohnraumbedarf zusammen?

Wohnungen in Oberfranken 2022



Quelle: eigene Darstellung
Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (2023)

Haushalte in Oberfranken 2019

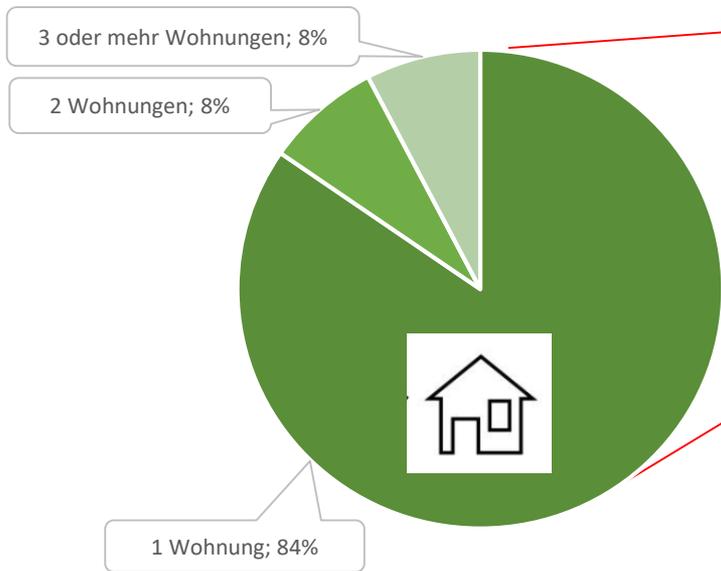


Quelle: eigene Darstellung
Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (2020)

Bauen und Wohnen im Wandel

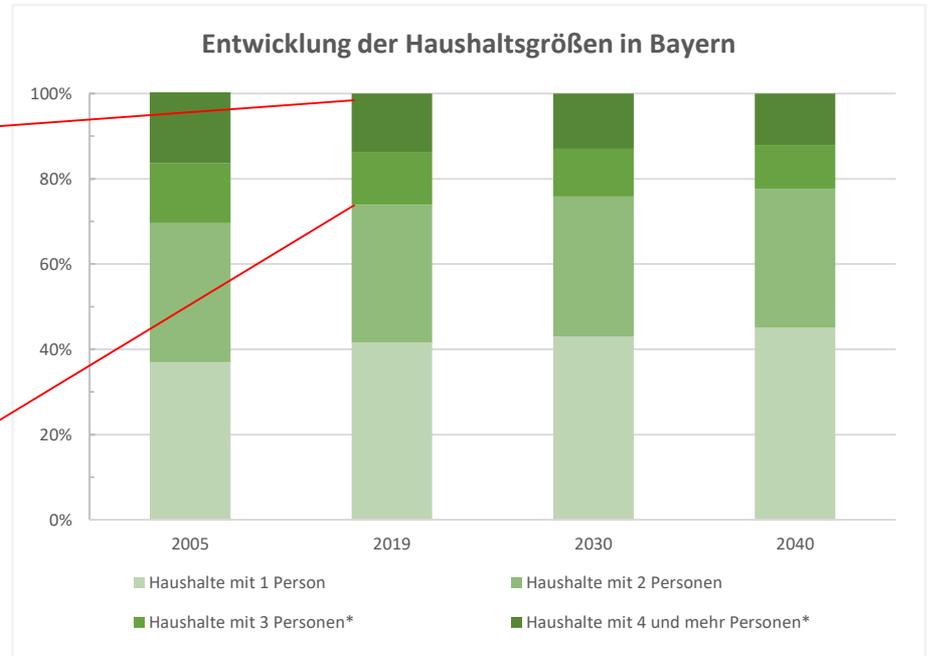
Welche Angebote werden geschaffen?

Neue Wohngebäude in Oberfranken 2013-2022



Quelle: eigene Darstellung
Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (2024)

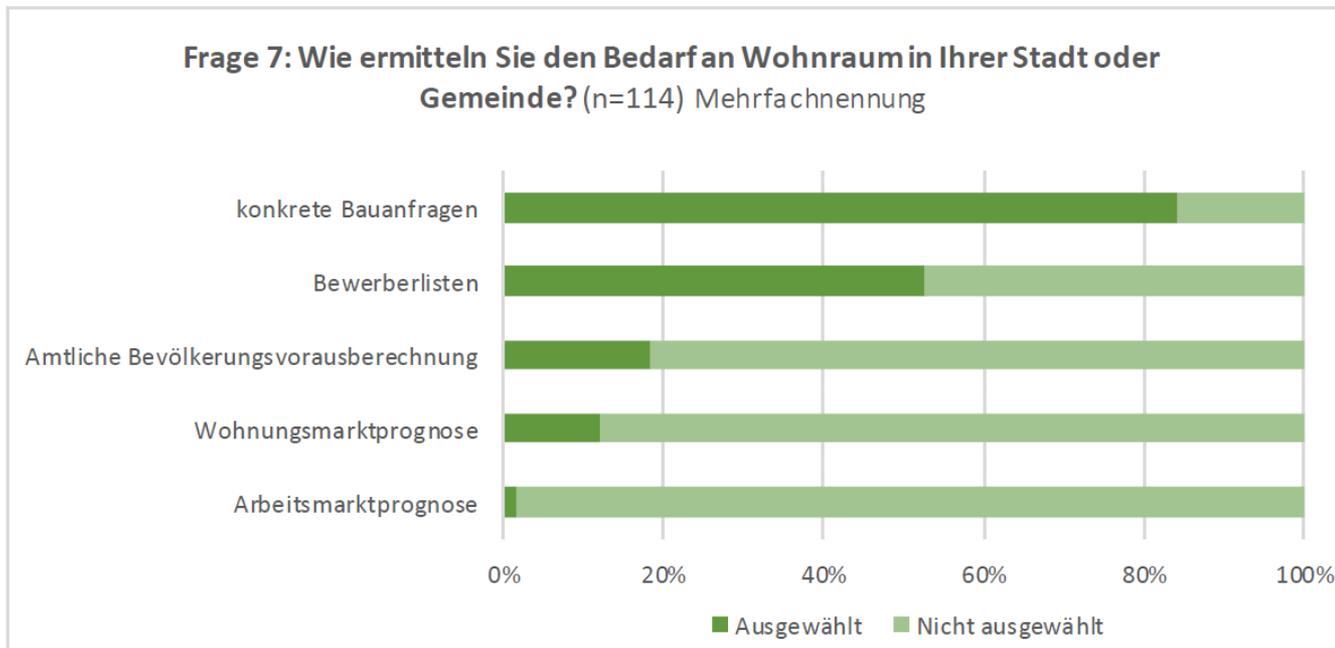
Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bayern



Quelle: eigene Darstellung
Daten: Statistisches Bundesamt (2024)
* Vorausberechnung auf Grundlage der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

Bauen und Wohnen im Wandel

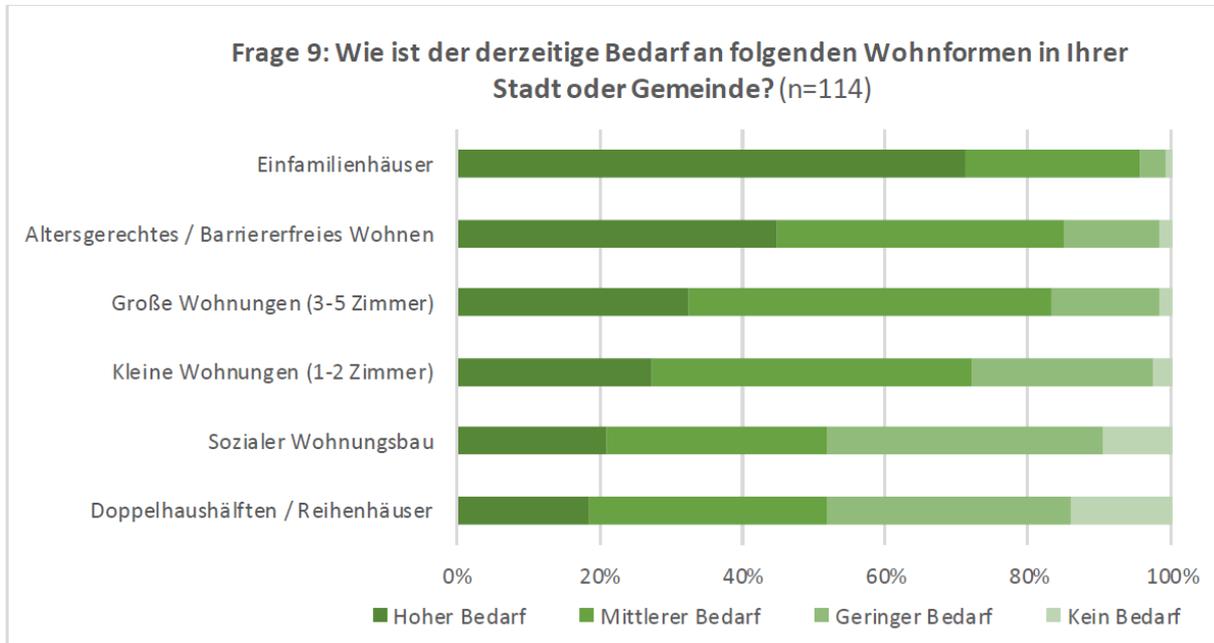
Auf welcher Grundlage basiert die kommunale Wohnungsbaupolitik?



Quelle: eigene Darstellung
 Daten: Online-Befragung Flächensparmanagement Oberfranken (2022)

Bauen und Wohnen im Wandel

Welche Schlüsse folgen daraus?



Quelle: eigene Darstellung
 Daten: Online-Befragung Flächensparmanagement Oberfranken (2022)



Bauen und Wohnen im Wandel

Mehrfamilienhaus in Buchau (Stadt Pegnitz, Lkr. Bayreuth)



Quelle: [Ländliche Entwicklung in Bayern](#)

- Schaffung von Mehrparteien-Wohnangeboten durch private Bauherren in Ortsmitte
- 8 Eigentumswohnungen zwischen 89 m² und 141 m²
- Barrierefreie Ausgestaltung der Erschließung (Aufzug) und der Wohnungsgrundrisse

Wohn- und Dienstleistungszentrum (Gemeinde Heroldsbach, Lkr. Forchheim)



Quelle: [2-bs Architekten Gesellschaft mbH](#)

- Neubau von 28 Wohneinheiten, davon 25 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus
- Belegungsrecht für ältere Einheimische
- Wohnungen zwischen 40 m² und 80 m² groß, davon überwiegend 2-Zimmer-Wohnungen (19x)
- Soziale Infrastruktur: Arztpraxis, Apotheke, Friseur und Tagespflege der Diakonie mit 20 Plätzen

Bauen und Wohnen im Wandel

Quartier Stadtgärten

(Stadt Ebermannstadt, Lkr. Forchheim)



Quelle: eigene Fotos

- Schaffung von Eigentumswohnungen auf Brachfläche (ehem. Gärtnerei) im Innenbereich
- 28 Eigentumswohnungen zwischen 61 m² und 126 m²
- Dachbegrünung, Tiefgarage, Hackschnitzel
- Überwiegend barrierefrei

Neuer Wohnraum im Rathaus

(Gemeinde Höchstädt i.F., Lkr. Wunsiedel i.F.)



Quelle: eigene Fotos

- 4 Mietwohnungen im Obergeschoss des Rathaus-Neubaus
- Geförderter Wohnraum (KommWFB und KIP)
- Aufwertung der Ortsmitte (Schule, Wirtshaus und Kirche nebenan)

Bauen und Wohnen im Wandel

*Die Städte und Gemeinden sind freilich aufgerufen, ihr **Wohnraumangebot orientiert an den Bedürfnissen** der Menschen, flächen- und folgekosten-effizient, vielfältig sowie umwelt- und sozialgerecht auszugestalten.*

*Der diesbezügliche **Wandel** ist bereits eingeleitet. Diverser ausgestaltete Wohnbauvorhaben, auch im ländlichen Raum, werden mehr und mehr zum Standard. Doch die Debatte und die **guten Beispiele** müssen weiter ins Land getragen werden.*

Dr. Uwe Brandl, Bayerische Staatszeitung (2022)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

