

## INHALT

- SERVUS
- MITMACHEN + PRAXISDATENBANK
- ARTIKEL „GÄRTEN GEGEN FLÄCHENFRASS“
- SCHNELL ERKLÄRT: STÄDTISCHE WÄRMEINSEL
- INTERVIEW MIT MEIKE MENDOW: INNENENTWICKLUNGSSTRATEGIE IM LANDKREIS WÜRZBURG
- BEST PRACTICE - MODERNES AMBIENTE IN ALTEN MAUERN – BEITRAG DES ALE UNTERFRANKEN
- FOKUS FÖRDERUNG: BAUBERATUNG IM LANDKREIS KITZINGEN + JAHRESBERICHT STÄDTEBAU
- SEHEN\_HÖREN\_LESEN

## MITMACHEN

### Baumpflanzungen mit dem Streuobstpakt



Ziel des bayerischen Streuobstpaktes ist es, bis 2035 eine Million weitere Obstbäume im Freistaat auszubringen. Daher können derzeit Kommunen, Vereine und Verbände entsprechendes Pflanzgut über die Ämter für Ländliche Entwicklung im Prinzip kostenlos beschaffen. Mehr Details zu dieser Förderung [hier](#). Die Infoseite des Streuobstpaktes finden Sie [hier](#).

## 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 Amtes 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,

als wir im Frühling 2021 die erste Ausgabe unseres Flächensparnewsletters fertig zum Versand hatten, war unser Pressesprecher sehr gespannt: Wird es ein One-Hit-Wonder? Gibt es genügend interessierte Adressaten? Nun präsentieren wir Ihnen bereits die zehnte Ausgabe und können feststellen: Nein, uns gehen weder die Themen noch die Ideen und Ansprechpartner aus. Dass sich vielfältige Inhalte und Recherche lohnen, beweisen uns immer wieder Ihre positiven Feedbacks. In der vorliegenden Ausgabe werden Sie vom Wert des Gartens lesen und ein erstes Resümee zur Innenentwicklungsstrategie im Landkreis Würzburg vernehmen. Sie werden ein Phänomen des Stadtklimas kennenlernen und wieder von guten Beispielen der Bestandsanierung erfahren. Nach Knacken der 10er Marke heißt unser neues Ziel unterdessen Ausgabe 20 – und bis dahin bieten wir hoffentlich weiterhin jede Menge Lesefreude und hilfreiche Impulse.

**Anne Weiß, Marina Klein**  
Flächensparmanagerinnen

\*\*\*\*\*

## Praxisbeispiele in Bayern: Welche Initiativen gibt es zum Flächensparen?

In ganz Bayern lassen sich Gemeinden, Regionalmanagements, interkommunale Allianzen und andere Akteure immer wieder neue Maßnahmen einfallen, um die Botschaften des Flächensparens zu vermitteln und Unterstützungsangebote aufzubauen. Auf der Website der Flächenspar-Offensive finden sich zahlreiche Praxisbeispiele – vom Allgäu bis nach Oberfranken. Stöbern Sie gerne durch die Datenbank unter:

[www.flaechensparoffensive.bayern/praxisbeispiele](http://www.flaechensparoffensive.bayern/praxisbeispiele)



Aus dem Projekt „Alter Hof sucht neue Liebe“ im Allgäu.  
Foto: Philip Herzhoff

FRISCHE LUFT, GUTER DUFT: GÄRTEN GEGEN FLÄCHENFRASS UND FÜR BESSERES KLIMA

Steingärten, Parkplätze, Straßen, Wohnraum... so sieht Würzburg in vielen Teilen der Innenstadt schon aus. Wo ist das Grün und wo sind die Gärten? Braucht man Gärten, um eine Stadt und auch eng bebaute Dörfer zukunftsfähig zu machen?

Den Menschen im Mittelalter und in der Neuzeit zeigte sich Würzburg noch von einer ganz anderen Seite. Da gab es 27 Domherrenhöfe mit wunderschönen Grünlagen, alle auf dem kleinen Terrain des Bischofshutes (die Innenstadt innerhalb des Ringparks), denn weiter reichte die Kernstadt damals nicht. Und es gab noch mehr Grün. Jedes Kloster hatte seinen Garten und derartige kirchliche Einrichtungen hatte Würzburg viele. Auch die Regierung von Unterfranken steht auf einem ehemaligen Klostergelände. Der heutige Parkplatz (Foto 1) war der begrünte Innenhof eines Klosterkomplexes, dessen letzter Zeuge der Baum im Zentrum des Parkplatzes ist (Foto 2). Dieser hat den zweiten Weltkrieg überlebt und könnte erzählen, dass er nicht immer auf einem Parkplatz stand.

Das prachtvolle Zell der Barockzeit hat er selbst leider nicht sehen können, aber vielleicht hat ihm jemand erzählt, dass es vor den Toren Würzburgs ein ganz besonderes Dorf gab. Der Ort Zell war damals durch den Weinhandel reich geworden und jede der reichen Weinhändlerfamilien legte sich einen

Garten an, einer prächtiger als der andere. Und das Besondere war, dass es sich hierbei eben nicht um kirchliche, sondern um bürgerliche Gärten handelte. Es gibt in Deutschland nur noch wenige Beispiele für derartige Gärten des 18. Jahrhunderts. Aber stellen Sie sich vor, wie es war, als der Ort noch Zugang zum Fluss hatte (Foto 3). Sie reisen mit dem Schiff von Frankfurt oder von den fürstbischöflichen Sommerresidenzen in Zellingen und Veitshöchheim aus mainaufwärts und sehen nicht nur schlossähnliche Weinhändlerpalais auf der rechten Seite vor den Toren Würzburgs, sondern auch deren prächtige Gärten. Dr. Christian Naser, akademischer Direktor an der Universität Würzburg und Verfasser diverser Publikationen über das barocke Würzburg und Umgebung, konnte nachweisen, dass das größte Zeller Palais einen auf den Main ausgerichteten Terrassengarten mit beeindruckenden Wasserspielen besaß:

Ein großes Wasserbecken und diverse Überlaufbecken bildeten eine kleine Kaskadenfolge, die einen Wasserfall speiste, der eine circa 1,6 Meter breite Grotte verschleierte. Diese war tief genug, um die freistehende Skulptur einer Meeres- bzw. Flussgottheit, Platz zu bieten. Konzeptionell erinnert dies an den von Balthasar Neumann geplanten Ostgarten der Residenz, der nie fertiggestellt wurde.



Foto 1 (links): Der Parkplatz vor dem Hauptgebäude der Regierung in heutiger Form. Quelle: Nadine Jäger

Foto 2 (rechts): Das Areal am Peterplatz im Jahr 1955. Der noch heute existente Baum ist mittig zu sehen. Quelle: Stadtarchiv Würzburg





Foto 3: Aquarell aus dem Jahr 1840, Ansicht von Zell. Deutlich ist der Baumbestand in den Gärten am Flussufer zu erkennen.  
Quelle: privat

Eine Vorstellung der Zeller Wasserspiele gibt der Wasserfall des Neptunbrunnens der Villa d'Este in Tivoli bei Rom (Foto 4).

Doch was geschah mit diesem Garten? Kaum zu glauben, aber wesentliche Teile des Gartens waren noch bis zum Bau der Staatsstraße im Jahr 1968 vorhanden. Historische Aufnahmen zeigen, dass in den 50er Jahren noch Kinder in dem großen Becken des Gartens badeten. Doch der Verkehr wurde wichtiger, so wichtig, dass ihm am Ende zu viel geopfert wurde. Der Figureschmuck, die Putten, die Wasserspiele, all das, was wir heute in anderen Orten bewundern, wurde zerstört und zugeschüttet. Begraben blieb der Garten jahrzehntelang unentdeckt. Was die Staatsstraße nicht überbaute, wurde mit Parkplätzen versiegelt. Aber zumindest die Weinhändlerhäuser selbst sind in Zell noch vorhanden, auch wenn man ein wenig Phantasie benötigt, um sich die Schönheit der Vergangenheit vorstellen zu können.

Immer noch tobt der Kampf um Parkplätze, um Straßen und um Wohnraum. Dabei haben die alten Gebäude oft das Nachsehen, aber Gärten haben es noch schwerer sich zu behaupten. Dabei sind sie wichtig. Im „Atlas Würzburg“, herausgegeben von der Stadt Würzburg im Jahr 2016 wurde von Professor Heiko Paeth darauf hingewiesen, dass wir bis 2100 durchschnittlich 55 Hitzetage im Jahr er-

warten, mit Spitzenwerten von 100 derartigen Tagen in Extremjahren. Dies bedeutet eine Tagesdurchschnittstemperatur von mehr als 25 Grad Celsius, was tagsüber dann aber bis zu 40 Grad Celsius sein können. 34 Hitzetage wie im Jahr 2003 waren schon sehr belastend, aber 55 und in einzelnen Jahren bis zu 100 derartige Tage? Damit wird Würzburg unangenehm im Sommer und gerade für ältere Menschen lebensbedrohlich und unbewohnbar. Frischluftschneisen und Verdunstungskälte sind wichtige Stichworte, auf die man immer wieder stößt. Gärten versiegeln keinen Boden. Wasser muss außerdem innerstädtisch wieder versickern können oder auch gespeichert werden (Thema: Schwammstadt). Historische Gärten sind Zeugen



Foto 4: Tivoli, Villa d'Este, Neptunbrunnen und Wasserorgel  
Quelle: Dnalar\_01 (Wikimedia Commons, Lizenz CC-BY-SA 3.0)

der Vergangenheit und deshalb Teil unseres historischen Erbes. Ein passender Garten zu einem barocken Gebäude macht ein perfektes und attraktives Ensemble. Wenn wir uns jetzt der Wertigkeit historischer Bauten wieder bewusst werden und

Häuser sanieren, dürfen wir die Gärten nicht vergessen. Sie sind ein wichtiger Bestandteil der Vergangenheit und essenziell für lebenswerte Städte in der Zukunft.

Ein Beitrag von Dr. Nadine Jäger  
Regierung von Unterfranken, Bereich 6

Für mehr Information zu den historischen Bauten in Zell und Würzburg und zur Klimaveränderung:

- Christian Naser (2020): Migration und Vernetzung in Franken vom 16. bis zum 18. Jahrhundert. 2 Bände, Würzburg; ISBN: 978-3-8260-6338-1
- Christian Naser (2022): Balthasar-Neumanns-Weinhändlerschloss. 2 Bände, Würzburg; ISBN: 978-3-8260-6338-1
- Heiko Paeth (2016): „Das Stadtklima im Zeichen des Klimawandels“, in: Atlas Würzburg, Würzburg, S.96-97.



### Was ist eigentlich der städtische Wärmeineffekt?

Die städtische Wärmeinsel macht sich dadurch bemerkbar, dass in urbanen Ballungsräumen bodennah höhere Lufttemperaturen gemessen werden als in der ländlichen Umgebung. Die Temperaturdifferenz zwischen Innenstadt

und Umland erreicht ihr Maximum während der Nacht und kann bis zu 10°C betragen. Die Intensität des Wärmeineffektes variiert von Stadt zu Stadt und auch innerhalb einer Stadt. Einfluss haben zum Beispiel die Gebäudestruktur in der Stadt, die thermischen Eigenschaften der Bausubstanz und der Straßen, die Menge der Emissionen durch Industrie und Verkehr und vieles mehr.

#### Wozu führt der Wärmeineffekt?

Im Sommer sind Stadtbewohner einer höheren Gefahr von Hitzestress ausgesetzt, Gesundheit und Lebensqualität werden belastet. Vor allem ältere Personen, Menschen mit Vorerkrankungen und Kleinkinder können sich oft nicht gut an die erhöhte Wärmebelastung anpassen. Zudem verursacht die hohe Lufttemperatur während einer Hitzewelle einen steigenden Energieverbrauch und Mehrkosten in Städten, weil Klimaanlage und Kühlsysteme zum Einsatz kommen.

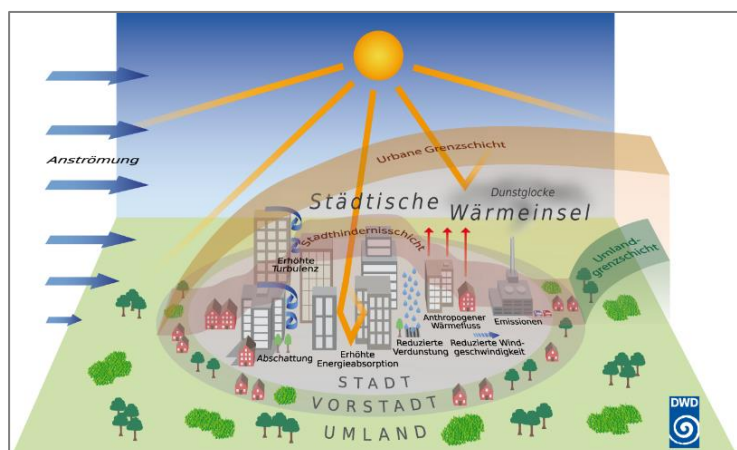
#### Was hilft bei der Problematik?

Vor allem grüne und blaue Infrastruktur im Siedlungsgebiet! Weniger Asphalt und Beton, mehr Entsiegelung, die Anlage neuer Grünflächen und die Pflanzung von Stadtbäumen tragen maßgeblich dazu bei, dass weniger Hitze abgestrahlt wird und Kühlung durch Schatten und Verdunstung einsetzt. Zudem sollten Frischluftschneisen unbedingt freigehalten werden.

Quellen: Website [Deutscher Wetterdienst](#); Website [Stadtklima Stuttgart](#)

#### Weitere Informationen hier:

[ARD alpha: Warum es in Städten besonders heiß ist – und was dagegen hilft. \(15.06.2022\)](#)





## NACHGEFRAGT: INNENENTWICKLUNG IM LANDKREIS WÜRZBURG ERKENNTNISSE NACH 2 JAHREN STRATEGIE

Regierung von Unterfranken | SG24:

*Sehr geehrte Frau Mendow, seit nun zwei Jahren bietet der Landkreis Würzburg im Rahmen seiner Innenentwicklungsstrategie Förderungen für Bürgerinnen und Bürger an, mit denen ein Anreiz für das Bauen und Sanieren im Altort geschaffen werden soll. Neben kostenlosen Erstbauberatungen können Förderungen für Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen sowie für die Aktivierung von Leerständen und Baulücken beantragt werden. Wie stark war bisher die Nachfrage nach den Angeboten der Innenentwicklungsstrategie?*

**Meike Mendow:** Das Interesse an den Förderungen des Landkreises ist erfreulicherweise sehr groß. Seit Beginn der Förderungen im Frühjahr 2021 sind bereits 200 Anträge eingereicht worden. Besonderes Interesse besteht an der kostenlosen Erstbauberatung. 115 Antragstellerinnen und Antragsteller haben eine qualifizierte Bauberatung beantragt, um eine erste fachmännische Einschätzung ihres Bauobjekts und der Baumaßnahme zu erhalten. Anschließend haben 43 Bauherrinnen und Bauherren die Förderung für Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen und fast ebenso viele die Förderung zur Aktivierung von Leerständen und Baulücken beantragt.

*Sie sind am Landratsamt federführend für die Umsetzung der Angebote verantwortlich. Welche Aufgaben und Herausforderungen begegnen Ihnen im Alltag mit der Innenentwicklungsstrategie?*

Meine Aufgabe ist es, die Bürgerinnen und Bürger über unsere Förderprogramme zu informieren und zu beraten. Nach Antragstellung prüfe ich die Unterlagen auf Förderfähigkeit und ermittle die Fördersumme. Nach Abschluss des Bauvorhabens werden die Verwendungsnachweise geprüft und die Fördersumme ausgezahlt. Ich begleite die Bauherrin bzw. den Bauherren von Antragstellung bis zum Abschluss des Bauvorhabens. Für mich ist das eine sehr spannende und abwechslungsreiche Arbeit. Zudem bereite ich gerade den **Tag der Innenentwicklung 2023 am 17.09.2023** vor. Ziel meiner

Arbeit ist es immer, für den Mehrwert der Innenentwicklung zu werben.

*Welche geförderten Bauprojekte sind Ihnen besonders positiv in Erinnerung?*

Viele der geförderten Objekte sind aktuell noch in der Bauphase und noch nicht abgeschlossen. Einige Bauprojekte werden am Tag der Innenentwicklung zu sehen sein, wie z.B. ein Dreiseitenhof in Gaubütelbrunn, welcher aufwendig energetisch saniert wurde und ein echtes Vorzeigeobjekt für die Sanierung im Bestand darstellt.

*Nach zwei Jahren kann man eine erste Bilanz ziehen: Soll die Innenentwicklungsstrategie grundsätzlich weiterverfolgt werden?*

Das große Interesse an den Förderungen und die tollen Ergebnisse der Baumaßnahmen sind die Bestätigung dafür, dass die Innenentwicklungsstrategie funktioniert, von den Landkreiseinwohnern wertgeschätzt und unbedingt weiterverfolgt werden sollte. Leerstehende Gebäude werden wieder mit Leben gefüllt und Baulücken nach und nach geschlossen. Die Herausforderungen der Innenentwicklungsstrategie wie z.B. der Erhalt dörflicher Strukturen und Identitäten, der Erhalt von attraktiven und lebendigen Ortskernen, fehlender Wohnraum und Gebäudeleerstand werden mit Hilfe der Förderprogramme angepackt, weshalb Landrat



*Charakterstark: Ein sanierter ehemaliger Leerstand in Rander-sacker Quelle: Landkreis Würzburg, [Broschüre](#) zu den Tagen der Innenentwicklung im Jahr 2022*

Eberth auch die Innenentwicklungsstrategie initiiert hat. Dankenswerterweise hat auch der Kreistag die finanziellen Mittel hierzu zur Verfügung gestellt.

*Neu geschaffen wurde auch ein Netzwerk von Innenentwicklungslotsen. Welche Akteure kann man sich darunter vorstellen und womit sind sie betraut?*

Jede Kommune hat zu Beginn der Innenentwicklungsstrategie einen Innenentwicklungslotsen ernannt. Der Innenentwicklungslotse ist der erste Ansprechpartner für Bürger vor Ort, wenn Fragen zum Thema Bauen, Sanieren und Innenentwicklung bestehen. Er berät Interessierte beim Kauf/Verkauf von Objekten, bei Sanierungsvorhaben oder bei Neubauten im Ortskern. Auch für mich ist der Innenentwicklungslotse ein wichtiger Ansprechpartner, der über eingegangene Förderanträge und Baumaßnahmen informiert wird und sich mit den Gegebenheiten vor Ort am besten auskennt. Bisher wurden sowohl gemeindliche Bauamtsmitarbeitende, aber auch Bürgermeisterinnen und Bürgermeister oder städtebauaffine Mitglieder aus dem Gemeinderat als Innenentwicklungslotsen berufen.

*Aus Ihren Erfahrungen, aus dem Kontakt mit den Antragstellern und den Lotsen heraus gesprochen: Ist die Innenentwicklung seit der Veröffentlichung der Förderstrategie im Landkreis leichter geworden? Welche Berichte hören Sie?*

Ich denke, dass die Innenentwicklungsstrategie des Landkreises auf jeden Fall sehr hilfreich ist, um den Gebäudeleerstand bzw. die Anzahl der Baulücken zu verringern – gerade da Innenentwicklung ja baurechtlich, planerisch und ggf. denkmalpflegerisch anspruchsvoll sein kann. Zu wissen, welche Förderprogramme angeboten werden, welche Ansprechpartner vorhanden und zuständig sind, erleichtert den Durchblick im „Förderdschungel“ enorm. Die Antragstellerinnen und -steller freuen sich über Möglichkeit einer kostenlosen Erstbauberatung und über die anschließende finanzielle Unterstützung als Anreiz für das Bauen und Sanieren im Bestand. Auch aus den Kommunen erhalte ich positive Resonanz, wenn ich sie von neu eingegangenen Anträgen in Kenntnis setze.

*Am 17. September wird im Landkreis Würzburg wieder ein „Tag der Innenentwicklung“ stattfinden. Warum sollte man sich diesen Termin bereits im Kalender blockieren? Was haben Besucherinnen und Besucher zu erwarten?*

Ziel der Veranstaltung ist es, auf die Besonderheiten unserer Ortskerne aufmerksam zu machen, für das Wohnen und Arbeiten im Ortskern zu begeistern, modernes Bauen im Bestand aufzuzeigen und damit Bauinteressierte zu inspirieren. Der Aktionstag soll verschiedene Möglichkeiten veranschaulichen, seinen individuellen „Wohn(t)raum“ zu verwirklichen. Es werden einige Bauherren und Bauherrinnen Haus und Hoftüren öffnen und Fragen zu Ihren Vorhaben beantworten. Eine tolle Gelegenheit, um sich über Ideen und Projekte auszutauschen und sich von anderen inspirieren zu lassen.

*Frau Mendow, vielen Dank für Ihre Auskünfte. Wir wünschen Ihnen alles Gute und viel Erfolg mit der Innenentwicklung im Landkreis Würzburg!*



*Veranstaltungsbroschüre aus dem letzten Jahr. Auch dieses Jahr wird es wieder einen Tag der Innenentwicklung geben – am 17. September. Quelle: Landkreis Würzburg*



41%

ZAHL DES QUARTALS

Im Jahr 2022 wohnte und wirtschaftete nur jeweils eine Person in knapp 41 % der Haushalte in Deutschland. Zum Vergleich: Im Jahr 1950 machten Einpersonenhaushalte noch knapp ein Fünftel (19%) aller Haushalte aus. Auf die Bevölkerung bezogen heißt das: Lebten 1950 lediglich gut 6 % der Bundesbürgerinnen und -bürger allein, so waren es im vergangenen Jahr bereits gut 20 %. Als Ausnahme hingegen können mittlerweile Haushalte mit fünf oder mehr Personen gelten. Diese Zahlen zeigen, wie sich die Lebensweise der Deutschen über die Jahrzehnte verändert. Müssen wir auf Basis dessen auch unsere Planungen zu künftigen Bau- und Wohnformen überdenken?

Quelle: [Pressemitteilung](#) des Statistischen Bundesamtes vom 22. Juli 2023

### BEST PRACTICE - MODERNES AMBIENTE IN ALTEN MAUERN

Was wären unterfränkische Dörfer ohne ihre einzigartige Baukultur! Diese zu erhalten haben sich unterfränkische Gemeinden und engagierte Bürger zum Ziel gesetzt. Dazu können auch dorfgerechte Neubauten beitragen, wie das Beispiel des Bürgerhofs in Erlabrunn zeigt. Bisher nahezu unentdecktes Potential bieten die zahlreichen Scheunen, die im vergangenen Jahrhundert ihre Funktion verloren haben. Dass sich darin sogar modernes Wohnen verwirklichen lässt, beweist das gelungene Beispiel aus Untereisenheim.

#### Bürgerhof in Erlabrunn: Neubau mit historischer Scheune, Gewölbekeller und Innenhof

Der ehemalige fränkische Winzerhof von 1481 bestand ursprünglich aus einem Wohnstallhaus, einem Hof sowie einer Fachwerkscheune von 1595

mit Gewölbekeller. Im Dorfmittelpunkt zwischen Kirche, Rathaus, Bäckerei und Gastwirtschaft gelegen bot sich für die Gemeinde Erlabrunn an, das denkmalgeschützte Ensemble zu einem „Bürgerhof“ auszubauen.

2018 - 2020 wurde anstelle des Wohngebäudes ein Ersatzbau errichtet und die Scheune saniert. Geringe Dachüberstände an Ortgang und Traufe des Neubaus betonen den typisch fränkischen Baustil und gliedern diesen perfekt in das historische Ortsbild ein. Die vorhandene historische Umfassungsmauer blieb ebenso erhalten wie die überdachte Torzufahrt.

Das fertig sanierte Ensemble besteht nun aus einem barrierefreien Bürgerhaus, einem historischen Weinkeller für Ausstellungen sowie einer



Der neue Bürgerhof in Erlabrunn. Foto: ALE

Kulturscheune. Der für circa 90 Personen ausgelegte Scheunenraum wird für Märkte, Theater, Vorträge sowie für Trauungen genutzt. Der Hof ist mit E-Bike-Ladestationen und freiem WLAN ganzjährig geöffnet und informiert auf Tafeln über die Gemeinde Erlabrunn und den Weinbau.

### Modernes Wohnen in ehemaliger Scheune in Eisenheim

Seit den 1980er Jahren stand das landwirtschaftliche Anwesen leer – was sich für die Sanierung tatsächlich als Glücksfall erwies. Die Gebäude wiesen dadurch eine äußerst einfache Ausstattung auf mit Elektrizität als einziger Gebäudetechnik und ohne Kunststoffe, Styropor, Giftstoffe oder sonstigem schwer entsorgbaren Sondermüll. Die Scheune besteht mit ihrem Mauerwerk aus Muschelkalk sogar aus einem besonders wertvollen regionalen Material. Die Qualität der alten Bausubstanz lässt sich an dem guten Erhaltungszustand ablesen. Selbst nach jahrzehntelangem Leerstand gab es keine substanziellen Bauschäden. Die solide, einfachste Bauart

der Scheune mit minimalen Materialien – Muschelkalk, Holz, Ziegel und ein paar Metallanker – hat sich bewährt. Die Dachdeckung ist auch nach 130 Jahren noch tadellos und blieb erhalten, ebenso wie Steinfassade und Scheunentor – jetzt als „Fensterladen“.

In Bodenplatte und Decke wurden Dämmschichten eingebaut und an den Außenwänden ein mineralischer Dämmputz aufgezogen. Ein Kaminofen mit Wassertasche und Backofenfach sorgt für die Grundwärme. Aus dem angeschlossenen Pufferspeicher wird die Fußbodenheizung gespeist. Solarthermie unterstützt das System, während eine Gastherme als „Backup“ für Spitzenlasten dient. Der loftartige Grundriss in einer ehemals landwirtschaftlichen Produktionsstätte ermöglicht eine multifunktionale Nutzung der Wohnräume.

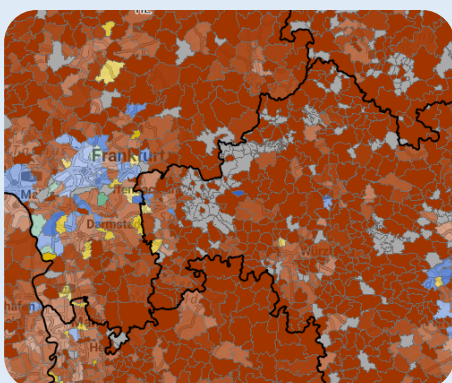
*Ein Beitrag von Julia Eisenmann*

*Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE)*



Zum Wohnhaus umgenutzte und wieder hergerichtete Scheune in Eisenheim, von außen (links) und von innen (rechts). Foto: ALE

### Diversifiziertes Wohnraumangebot? In Unterfranken dominieren Einzelhäuser.



Das erkennt, wer den **Neubauatlas** der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder aufruft. Daten zu fertig gestelltem Wohnraum, vorherrschenden Haustypen und Kaufwerten für baureifes Land sind hier kartographisch aufbereitet - bundesweit und auf Gemeindeebene. So lässt sich auch erkennen, dass Bauland im Süden Bayerns deutlich teurer ist, als etwa im ländlichen Raum Unterfrankens. Kostet der Quadratmeter im Landkreis Miesbach durchschnittlich 1.243€, sind es in Landkreis Haßberge nur 63€. Sie wollen das statistische Angebot ausprobieren? Hier finden Sie zur [Website](#).



## FOKUS FÖRDERUNG: BAUEN IM BESTAND IM LANDKREIS KITZINGEN

### Neue kostenlose Bauberatung für alle Innenbereiche

Auf der grünen Wiese zu bauen ist rechtlich und technisch eine relativ leichte Aufgabe. Meist wird auf einem rechteckigen Grundstück mit Abstand zu den Nachbarn mittig ein schlüsselfertiges Haus aufgestellt. Die Regeln sind klar. Werden sie beachtet, so gibt es kaum Probleme.

Anders ist das im Dorf oder dort, wo schon Häuser stehen. Die bestehenden Gebäude sind auf oder nahe der Grenze errichtet, die Regeln zu Abstandsflächen sind komplizierter, meist passt kein Fertighaus. Bei einem Umbau muss auf die Umgebung geachtet werden.

Dabei hat das Leben im Dorf durchaus Vorzüge. Es vermittelt oft mehr Lebensfreunde, die Wege ins Zentrum sind kurz und trotz engerer Bebauung gibt es versteckte Ecken zum Wohlfühlen und Erholen vom Alltag. Auf zeitgemäßes Wohnen muss deshalb nicht verzichtet werden.

**Bauen im Bestand bedarf aber mehr Vorbereitung, mehr Planung und mehr Sorgfalt. Das Landratsamt Kitzingen hilft deshalb, den richtigen Weg zu finden.** Es bietet neuerdings eine kostenlose Beratung zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Das sind die „Spielregeln“, die von allen Betroffe-

nen berücksichtigt werden müssen. Aufgrund der Daten eines bestimmten Grundstücks wird Bauinteressenten ein Einblick über die möglichen Optionen gegeben bzw. darüber, wo die Grenzen des Machbaren liegen. Die Beratung erfolgt nach Anmeldung und Terminvergabe. Weitere Informationen zum Angebot finden Sie auf der Homepage des Landkreises Kitzingen:

<https://www.kitzingen.de/digitales-buergerbuero/bauamt-gutachten-wohnraumfoerderung-zu-schuesse-denkmalpflege/bauen-und-planen-gutachterausschuss/bauen-und-planen/>

Die Bauberatung hat eine fraktionsübergreifende Arbeitsgruppe des Kreistages Kitzingen ins Leben gerufen. Trotz aller Entbürokratisierung und Digitalisierung werden die Vorgaben für das Zusammenleben nicht einfacher. Auf dem Weg durch den Dschungel der Vorschriften ist Unterstützung nötig. Seit dem 1. Mai läuft das Angebot, mittlerweile bestehen schon 11 Beratungen.

Bei weiteren Rückfragen stehen zuständige Mitarbeitende unter dieser E-Mailadresse zur Verfügung: [bauberatung@kitzingen.de](mailto:bauberatung@kitzingen.de)



Ein privater Leerstand in der Stadt Aub wurde Dank Städtebauförderung zu attraktivem Wohnraum. Foto: Foto-Studio Menth

### JAHRESBERICHT DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG 2022 Jetzt [online](#) einsehen!

Langjährige Leerstände zu neuem Wohnraum machen, Architektenwettbewerbe auf den Weg bringen, Innenstädte begrünen und beleben. Die Experten der Städtebauförderung an der Regierung von Unterfranken stoßen mit ihrer Beratung und den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln positive Entwicklungen in den Innenorten an. Sie begleiten bzw. unterstützen die Kommunen auf ihrem Weg.

Eindrücke aus den Projekten der Städtebauförderung gewinnen Sie mit dem Jahresbericht 2022. Welche Zukunft erwartet die „Alte Schmiede“ in Gochsheim und wie fand die Stadt Gerolzhofen die beste Lösung zur Neugestaltung ihres Marktplatzes? Suchen Sie best-practise Beispiele für Sanierungen oder Frei- und Grünflächengestaltungen für „jung und alt?“ Dann blättern Sie doch einmal den Jahresbericht durch, der [hier](#) auf der Website der Regierung von Unterfranken zu finden ist.

**SEHEN\_HÖREN\_LESEN**

**REPORTAGEN**

Das Ende des Einfamilienhauses: Warum immer mehr Städte den Hausbau einschränken  
Reihe: heute Nachrichten  
ZDF | 22.06.2023 | 6 Minuten

BMW-Werk oder Ackerland -  
Wieviel Flächenverbrauch verträgt Bayern?  
Reihe: jetzt red i  
BR | 21.06.2023 | 59 Minuten

Natur unter Druck  
Reihe: Zwischen Spessart und Karwendel  
BR | 22.07.2022 | 10 Minuten

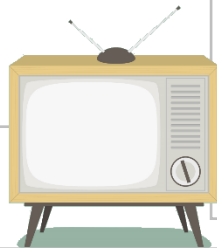


Bild von dooder auf Freepik

**PODCASTS**

Nachhaltiges Bauen – darum ist das Einfamilienhaus so umstritten  
Reihe: Quarks Daily Spezial  
*Warum ist das Einfamilienhaus in die Kritik geraten? Und welche alternativen Wohnformen gibt es?*  
24.07.2021 | 27 Minuten



Günstig und klimagerecht -  
Welche Maßnahmen sind beim Bauen sinnvoll?  
Reihe: BR2 RadioReportage  
*Wie kann man neuen Wohnraum schaffen und gleichzeitig die Klimaziele einhalten?*  
28.06.2023 | 25 Minuten



**KOMMUNALER INNENENTWICKLUNGSFONDS (KIF)**  
Ein Handbuch für die kommunale Praxis

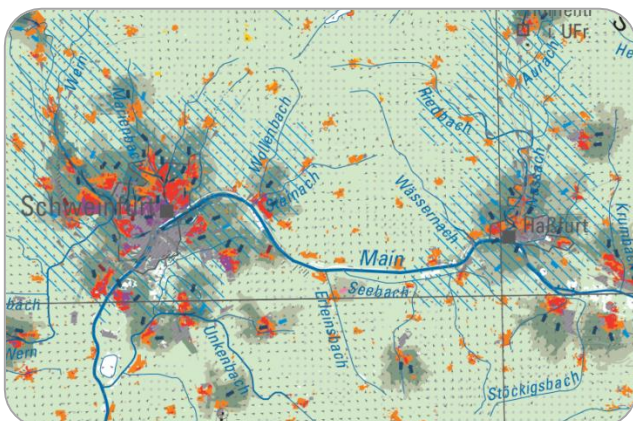


**LESEN**

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2023): Bauen im Ortskern. Dorfentwicklung in Hessen.

Landkreis Nienburg-Weser (2019): Kommunaler Innenentwicklungsfonds (KIF). Ein Handbuch für die kommunale Praxis.

Freie und Hansestadt Hamburg (2020): An die Wände – Fertig – Grün! Handbuch Grüne Wände. Hamburger Fassadenbegrünung.



Auszug aus der Planungshinweiskarte. Quelle: LfU

**Planungstipp: Die Klimaanalysekarte des LfU**

Wie wirkt sich der Klimawandel auf Ihre Kommune in Bayern aus? Wo sind Frischluftschneisen und wo wird sich Hitze besonders stauen? Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für eine sinnvolle Siedlungsentwicklung in der Zukunft? Das verraten Kartendaten des Landesamts für Umwelt (LfU).

[Zu den Klimaanalysekarten](#)  
[Zu den Planungshinweisen](#)