# FLÄCHENSPAROFFENSIVE DER BAYERISCHEN STAATSREGIERUNG UMSETZUNG IN UNTERFRANKEN

Regierung von Unterfranken | SG24
Newsletter 19 | September 2025

## INHALT


- SERVUS
- MITMACHEN + PLATTFORM WIN
- INTERVIEW MIT EHEPAAR ORTLOFF: VIEL EIGENLEISTUNG UND DER BLICK FÜR'S POTENZIAL
- VERANSTALTUNGSTIPPS + ZAHL DES QUARTALS
- BEST-PRACTICE: VOR DER EIGENEN HAUSTÜR + STAATSPREIS DORFERNEUERUNG UND BAUKULTUR
- KURZINFO AUS DER REGION BAYERISCHER UNTERMAIN: REGIONALPLAN FORTSCHREIBUNG
- BERICHT: BUSEXKURSION INNENENTWICKLUNG
- SEHEN_HÖREN_LESEN


## MITMACHEN

### Jetzt Jury-Mitglied werden: Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft" 2026 sucht engagierte Experten

Die Jury des renommierten Wettbewerbs reist über einen Zeitraum von 3-4 Wochen im Juni ggf. bis Anfang Juli 2026 mit einem Reisebus durch Deutschland, um die 26 Dörfer im Bundesentscheid zu besichtigen und zu bewerten. Klingt spannend? Für diese Tätigkeit werden noch rd. 20 Fachleute gesucht. Bewerbung bis 19. September möglich. Aufruf + weitere Infos 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 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

## SERVUS!

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

der wahre Wert von guter Netzwerkarbeit wird v.a. dann begreiflich, wenn man selbst etwas braucht und nicht alleine weiterweiß: Wer hatte nochmal ein ähnliches Projekt vor Kurzem gestartet? Wo kamen da die Fördermittel her? Welche rechtlichen Fallstricke müssen beachtet werden? Gab es da nicht eine Expertin, die helfen kann? Wohl dem, der bei diesen Fragen auf ein fachlich gut aufgestelltes Netzwerk zurückgreifen kann. Unsere Beispiele und Berichte im Newsletter zeigen immer wieder, dass Bauherren und Gemeinden bei erfolgreicher Innenentwicklung meist nicht alleine dastehen. Unterstützung kommt von vielen Seiten. Es lohnt sich darum, auf lange Sicht Netzwerke zu knüpfen und Kontakte zu pflegen. Auch die Flächensparoffensive bietet sich als ein Netzwerk an, das Sie bei Ihren Entwicklungen im Bestand nutzen können. Für Ihre Anfragen sind wir immer offen. Gute Inspiration mit der neuen Ausgabe wünschen Ihnen

***Anne Weiß, Marina Klein***
Flächensparmanagerinnen

## WIN: Plattform für gemeinschaftliches Wohnen. Wissen, Information und Netzwerke kompakt aufbereitet

Sie wollen sich über gemeinschaftliche Wohnformen beraten lassen, suchen nach Seminarangeboten, fähigen Referenten für Ihre Gemeinderatssitzung oder nach Gleichgesinnten, deren Erfahrungen Sie nutzen können? Auf der Plattform WIN werden Sie fündig. Die Website bietet einen Beratungskompass, eine Förderdatenbank, eine Materialsammlung und vieles mehr. Sie macht Wissen rund um das gemeinschaftliche Wohnen einfach zugänglich und ist vom Bund gefördert. Den Link finden Sie hier. Schauen Sie doch mal rein!

Wissen
Informationen
Netzwerke
WIN für Gemeinschaftliches Wohnen

## VIEL EIGENLEISTUNG UND DER BLICK FÜR'S POTENZIAL

### Ehepaar Ortloff verwandelt Problemimmobilien zu Traumhäusern

Wer eine Rundfahrt durch das ländliche Unterfranken unternimmt, der sieht sie fast in jedem Ort: Heruntergekommene Bauernhäuser, verwucherte Anwesen, unsanierte Leerstände – dem Verfall preisgegeben. Für die meisten Menschen, die eine Wohnimmobilie suchen, kämen solche Grundstücke auf keinen Fall in Frage. Zu viel Aufwand, altmodisch und verbunden mit unwägbaren Risiken für den eigenen Geldbeutel – lieber nicht. Zudem lockt als Alternative oft das Baugrundstück auf der grünen Wiese, wo sich der Smart-Home-Traum in anthrazitgrau, mit Gabionenzaun und Kirschlorbeerhecke pflegeleicht umsetzen lässt. Diese Gedanken hatten Andrea und Clemens Ortloff allerdings nicht, als sie ihr erstes Sanierungsobjekt in Marktsteinach vor über zehn Jahren zum ersten Mal besichtigten. Für das Ehepaar sind Altbauten historische Schätze, die es zu heben gilt. Bei einem Ortstermin in Gernach, wo das Paar mittlerweile mit zwei Kindern wohnt, erzählen sie ihre Geschichte: von den Anfängen ihrer Sanierungsleidenschaft, von den Baustellen, den Wagnissen und dem Wissenszugewinn durch die zwei alten Gebäude, die sie zu neuem Leben erweckt haben.

*Familie Ortloff vor ihrem aktuellen Wohnanwesen im Ortsteil Gernach (Gemeinde Kolitzheim) Foto: Anne Weiß*

**Objekt 1: Königlich-Bayerisches Forstamt in Marktsteinach, Schonungen**

Im Jahr 2013 wohnten die beiden noch in einer Mietwohnung in Bergtheim und suchten nach einem Wohnhaus zum Kauf. Etwas Besonderes sollte es sein. Andrea Ortloff steckte noch im Referendariat, Clemens arbeitete bereits als Maschinenbautechniker. Auf eine große Geldspritze der Familie konnten sie nicht setzen. Von privat erwarben sie das alte Forsthaus in Marktsteinach für den günstigen Preis von 100.000 €. „Wir haben beide das Auge dafür, was entstehen kann", erklärt Andrea. Das repräsentative Gebäude mit den hohen Decken und Fenstern, der Wendeltreppe aus Eichenholz und den hellen Räumen hatte sie in den Bann gezogen, obwohl innendrin zunächst Chaos herrschte. Unter Denkmalschutz stand es nicht und bot 1.600 m² Grund mit 220 m² Wohnfläche. Sie wollten es aus dem Dornröschenschlaf wecken. Die Sanierung begann mit einer Abrissparty, denn vieles musste raus. „Das haben wir alles zusammen mit Freunden selbst gestemmt", beschreibt die Bauherrin die Lage. „Für's Grobmotorische findet

*Liebe zum Detail: Die behutsame Instandsetzung alter Hauselemente ist dem Paar wichtig. Foto: Familie Ortloff*

*Das erste Wohnhaus der Ortloffs in Marktsteinach erhielt nach der Sanierung den Gestaltungspreis „punctum“. Foto: Fam. Ortloff*

man immer jemanden, der Lust hat!“ lacht sie und teilt eine witzige Daumenregel ihres Onkels, der als gelernter Mauerer bei den Bauarbeiten mitgewirkt hatte: „Wenn Du mit dem Vorschlaghammer auf die Wand haust und es hält, dann ist es eine tragende Wand.“ Tatsächlich haben die beiden viele Aufgaben selbst übernommen. Das gelang nur wegen des Einbezugs fähiger und offenherziger Handwerker, für die sie heute noch dankbar sind. Von ihnen konnten sie sich Wissen aneignen. Außerdem durften sie gewisse Arbeiten übernehmen, wodurch sich Geld sparen ließ – sei es die Nachbearbeitung der Sandsteine oder die Vorbereitung für den Verputzer. „Wir haben in der Bauphase immer ungeniert Fragen gestellt und gute Auskünfte bekommen“, berichtet Clemens. „Wir hatten einfach super Firmen! Damals war der Fachkräftemangel noch nicht so spürbar“, erzählt er. „Die Fenster für das ganze Haus haben wir für 15.000 € von einem Schreiner aus Aidhausen machen lassen. Die Eingangstür war auch eine Maßanfertigung“.

Acht Monate nach dem Kauf war der Einzug ins Erdgeschoss möglich. Zu diesem Zeitpunkt war auch das Geld aufgebraucht. Die Herrichtung des Gartens erfolgte fast ausschließlich in Eigenarbeit, weswegen vergleichsweise geringe Kosten anfielen. Eine Nachfinanzierung für die Arbeiten im Obergeschoss konnte das Paar jedoch erst zwei Jahre später erwirken. Zunächst wollte die Bank für die Risikoimmobilie keinen weiteren Kredit mehr geben. Nachdem die zuständige Bankmitarbeiterin jedoch auf einen Besuch vorbeigekommen war und sich von der hochwertigen Erneuerung des Erdgeschosses positiv überrascht zeigte, war diese Hürde genommen.

Generell setzen die Ortloffs auf qualitätsvolle Baumaterialien. Damals seien diese noch bezahlbar gewesen. Die Heizung und Elektrik wurden neu gemacht, es wurden Räume mit Fischgrätenparkett ausgelegt und Vollholzsockelleisten verbaut sowie Fenster vergrößert. Trotzdem habe das gesamte Objekt mit Sanierung insgesamt nur 330.000 € gekostet. „Das wäre heute nicht mehr möglich“, betont Andrea. „Wir sind froh, dass wir unsere Sanierungen vor der großen Baukostensteigerung umgesetzt haben.“ Clemens fügt hinzu, dass die Baustoffe bei vielen Gewerken heute etwa 50-70 % teurer seien als damals, auch die Kaufpreise für Immobilien seien enorm nach oben geschnellt. Doch letztlich blieb das alte Forsthaus nicht der einzige Rohdiamant, der vom Ehepaar Ortloff geschliffen wurde. Denn die gebürtige Gernacherin zog es zurück in den Heimatort, in dem auch ihre Mutter wohnt. Dort musste ein neues Anwesen gefunden

werden – und so wartete im Jahr 2018 die nächste bauliche Herausforderung auf sie.

**Objekt 2: Zugewachsenes Bauernanwesen in Gernach, Kolitzheim**

„Ich fand es am Anfang grauenhaft. Es war seit 40 Jahren unbewohnt, wurde nur für die Hühnerhaltung genutzt. Man konnte wegen des Buschwerks das ganze Grundstück gar nicht einsehen. Mit 70 Meter Länge war es ein typischer fränkischer Schlauch.“ Diese Worte findet Clemens Ortloff für den Ursprungszustand des Anwesens, auf dem er heute mit seiner Familie lebt. Trotzdem machten sie sich daran, auch diese Brache zu reaktivieren. Mit dem guten Erlös aus dem Verkauf des ersten Hauses konnte der finanzielle Grundstein für die Sanierung des zweiten gelegt werden. Der wahre Schatz lag im rückwärtigen Bereich – eine große Freifläche, die viel Platz für einen Garten und einen Neubau bot. Aufgrund dessen hatten sich schon zuvor Menschen für das Anwesen interessiert, allerdings wollten sie stets nur einen Teil des Grundstücks erwerben. Für das verfallene kleine Wohnhaus an der Straße und die Stallungen fand niemand Verwendung. Die Gemeinde jedoch verlangte den Kauf des gesamten Flurstücks und ermöglichte mit dieser Haltung den Ortloffs, ihre zweite Traumimmobilie zu erschaffen.

Aus dem Wohnhaus mit Kuhstall wurde ein umfangreicher Carport. Hier profitierte Andrea Ortloff von ihrem beruflichen Netzwerk, denn ein Arbeitskollege war Zimmerermeister. Er machte die statische Berechnung für den Dachstuhl und baute diesen gemeinsam mit dem Paar neu. Ein weiterer alter, zweigeschossiger Stall, in dem die Bauherren noch Schweinetröge vorfanden, dient heute als Werkstatt und Kellerersatz. Die kleinen Stallfenster wurden massiv vergrößert. Das Obergeschoss wurde mit Holzlatten eingeschalt, sodass es optisch zum Wohnhaus passt. Bewusst entschieden sich beide dafür, nicht alles abzureißen, sondern den Bestand so gut es geht zu erhalten und dafür geeignete Nutzungen zu finden. Darin sehen sie ihren Beitrag zum Ressourcenschutz. Im rückwärtigen Bereich wurde ein neues Wohnhaus zusammen mit einer Baufirma errichtet. Es fügt sich gut in die Ortslage ein und passt zur fränkischen Baukultur.

Auch bei der Farbwahl für Fenster, Türen und Fassade hatte das Paar auf die örtliche Ästhetik geachtet. „Bei solchen Entscheidungen sollte man sich Zeit lassen und es ordentlich machen“, appelliert Clemens Ortloff. „Man kann sich zum Beispiel im Farbenfachhandel verputzte und gestrichene Farbmuster anfertigen lassen. Mit diesen ausgerüstet kann man sich vor die eigene Fassade stellen und mal schauen, wie der Farbton in der Fläche wirkt.“ Bei der Gestaltung des Gartens half teilweise ein Gartenbauer, etwa bei besonderen Pflasterarbeiten. Vieles lief jedoch in Eigenregie. Die aus dem Abbruch gewonnenen Sand- und Muschelkalksteine wurden als Einfassungen für die Beete und Gartenmauern wiederverwendet. Letztlich ist der Familie anzumerken, wie stolz und begeistert sie von den eigenen Ideen und dem schmucken Anwesen ist. Trotzdem gibt es Einzelheiten, die sie heute anders gemacht hätten. „Im Nachgang hätten wir die Dachneigung des Wohnhauses doch deutlich steiler machen sollen. Jetzt sind es 40 Grad, aber 50 Grad wären noch fränkischer gewesen.“, überlegt Andrea.

**Empfehlungen und wertvolles Erfahrungswissen**

Aufgrund ihrer Sanierungsvorhaben können die Ortloffs heute auf einen großen Erfahrungsschatz zurückgreifen. Auf die Frage hin, was man benötigt, um solche Projekte stemmen zu können, sagen sie: Durchhaltevermögen, Kreativität, handwerkliches Gespür, die Bereitschaft vieles selbst zu machen und Interesse an einem besonderen Objekt. „Es darf dich nicht nerven, dass Du täglich Zeit auf der Baustelle verbringst. Es muss zu einem Hobby werden“, verrät Andrea gerade raus. Clemens ergänzt: „Man muss willens sein, sich die Hände schmutzig zu machen. Von Rückschlägen darf man sich nicht so schnell entmutigen lassen.“ Andrea denkt da zurück an das erste Objekt. Dass Wasser vom Hang hinunterdrückte, hatten sie erst bemerkt, als die Fassade schon verputzt war. Daher musste um das Haus nochmal aufgebaggert und nachgedichtet werden, die Kiesterrasse wurde wieder entfernt. Aber immer gab es auch Glück im Unglück, etwa durch gute Firmenkontakte, die Probleme schnell

und günstig behoben. Fördermittel erhielten sie zum Beispiel von der KfW oder vom Landkreis Schweinfurt für Abrissarbeiten. Fachliche Unterstützung kam vom Energieberater, der involviert war, aber vor allem von den Handwerksfirmen. „Alte Haudegen vom Bau, die ihr Fach verstehen, waren für uns unverzichtbar“, resümiert das Paar. Letztlich halten sie Innenentwicklungsvorhaben immer noch für günstiger, als neue Häuser auf der grünen Wiese. Denn viele Posten würden nicht anfallen, beispielsweise Erschließungsbeiträge, Kosten für die Einmessung durch das Vermessungsamt, Kosten für die Herstellung von Dachstuhl, Rohbau und Bodenplatte, etc. „Wir würden es wieder so machen“, ist sich die Bauherrin sicher.

**Innenentwicklungslotsin mit Leib und Seele**

Nicht nur privat, sondern auch beruflich liegt Andrea Ortloff das Bauen im Bestand am Herzen. Als Kämmerin und Innenentwicklungslotsin in der Gemeinde Schwebheim unterstützt sie andere Bauherren bei der Modernisierung, kennt sich mit dem Sanierungsrecht aus und hat die Städtebauförderung in die Kommune gebracht. Das Schwebheimer ISEK ist im Herbst 2024 abgeschlossen worden, seit Januar ist das Sanierungsgebiet in Kraft. Gleichzeitig wurde ein Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung durch den Gemeinderat gefasst. „Wir wollen den Fokus bewusst auf die Nachverdichtung legen“, bekräftigt sie. Gleichzeitig schaut sie als Einwohnerin des Ortes Gernach mit kritischem Blick aus der Hofeinfahrt. „Von hier aus sieht man schon zwei alte Häuser, die seit meiner Kindheit leer stehen. Das ist sehr schade. Sie werden von den Eigentümern bewusst nicht verkauft, obwohl sie in meinen Augen so viel Potenzial bieten!“ Für die Aktivierung von Leerstand braucht es eben nicht nur mutige und motivierte Käufer, sondern auch Eigentümer, die den Wert ihrer Immobilie für den gesamten Ort erkennen und sie für eine neue Belebung zur Verfügung stellen.

*Text: Anne Weiß, Regierung von Unterfranken*

*Fotografische Eindrücke des Anwesens der Ortloffs im Ort Gernach. Links oben ein Bild vom Ursprungszustand, ansonsten Bilder der heutigen Gestaltung nach allen Sanierungsmaßnahmen.*
*Fotos: Familie Ortloff; Anne Weiß*

## VERANSTALTUNGEN RUND UM'S FLÄCHENSPAREN

[>> Link << direkt zur Veranstaltungsreihe](#) auf der Website des Regionalmanagements.

## AUFTAKTVERANSTALTUNG

**AM SONNTAG, 19. OKTOBER 2025 UM 13:00 UHR**
**IM SAAL ARS MUSICA, MARKTPLATZ 3, AUB**
Begrüßung durch Landrat Thomas Eberth und Bürgermeister Roman Menth

**13:20 UHR:**
**Vortrag „Ablauf und Inhalt einer Erstbauberatung"**
Andreas Hanisch, Rösch Hanisch Architekten

**14:00 UHR:**
**Vortrag „Die Energieberatung"**
Daniel Stumpf, Verbraucherzentrale Bayern e.V.

**15:15 UHR:**
**Öffentliche Energieberatung**
im Anwesen Etzelstraße 15 durch Daniel Stumpf.
Der Energieberater gibt praktische Tipps zur energetischen Sanierung am Beispiel des Hauses aus dem Jahr 1894.

**15:00 BIS 17:00 UHR:**
**Besichtigung des sanierten Jugendstilhauses**
in der Hemmersheimer Straße 2

Weitere Infos zur Innenentwicklung im Landkreis Würzburg finden Sie auf der >> Website des Landkreises<<

LANDKREIS WÜRZBURG

**15 %**

## ZAHL DES QUARTALS

Auch ältere Zahlen sprechen manchmal noch Bände und verlieren nicht an Relevanz: Laut einer GfK-Studie aus dem Jahr 2017 sind **15 Prozent der Vorgärten in Deutschland überwiegend versiegelt.** Als Hauptmotiv für einen versiegelten Vorgarten gaben dabei 80 Prozent aller befragten Schottergartenbesitzer Pflegeleichtigkeit an. Auch fortgeschrittenes Alter war ein Beweggrund. Bemerkenswert: ein Viertel der Besitzer grüner Vorgärten hatte sich an den bepflanzten Grundstücken ihrer Nachbarn orientiert. Schottergärten in der Nachbarschaft sind dagegen weniger motivierend: Nur 9 Prozent der Befragten gaben an, den eigenen Vorgarten in Reaktion auf ähnliche Gestaltungen in der Umgebung zu versiegeln. Daraus lässt sich schließen: lebendige, abwechslungsreich bepflanzte Vorgärten sind oft Inspirationsquelle für andere.

*Foto: Schottergarten in Frankenheim (Rhön). Eigene Aufnahme*

Dem Thema „Tatort Garten – Ödnis oder Oase" hat sich die BUND-Naturschutz Kreisgruppe Landshut angenommen und eine entleihbare Fotoausstellung erarbeitet. Infos dazu finden sich auf deren Webseite. Die Entscheidung gegen einen Kies- oder Schottergarten und für einen vielfältigen grünen Garten ist wertvoll für das Mikroklima, für Insekten und die Artenvielfalt.

*Textquelle: Website galabau.de/news*

## BEST PRACTICE … VOR DER EIGENEN HAUSTÜR

### Das „Zacherle“ – Haus der Begegnung in Giebelstadt, Lkr. Würzburg

Unweit der Ortsdurchfahrt wurde in Giebelstadt ein ehemaliges Kaufhaus zum sozialen Treffpunkt für alle Generationen umgebaut. Ende November 2024 weihte die Gemeinde das „Zacherle“ offiziell mit einer kleinen Feier ein. Das über 100 Jahre alte Gebäude, in welchem ursprünglich ein Kolonialwarengeschäft untergebracht war, wurde komplett entkernt. Entstanden sind zwei Stockwerke, die komplett barrierefrei zugänglich sind und Platz für verschieden genutzte Räume bieten: Zwei kleinere Büros sowie ein größerer Besprechungsraum und ein Multifunktionsraum mit Küchenzeile für Gruppen von etwa 50 Personen wurden eingerichtet.

Die Gesamtkosten inklusive Inneneinrichtung und Grunderwerb beliefen sich auf 1,5 Mio. Euro. Aufgrund des Zuschusses über die Städtebauförderung in Höhe von 950.000 Euro und der Förderung der Inneneinrichtung über das Programm LEADER verblieben dem Markt Giebelstadt noch ca. 500.000 Euro Kosten.

Nun siedeln sich die Flüchtlingshilfe, die Gemeindesozialarbeiterin, die beiden Behindertenbeauftragten und die Seniorenbeauftragte in den neuen Räumlichkeiten an. Auch Vereinen steht das Gebäude für Aktivitäten und Sitzungen zur Verfügung. Es finden der Offene Treff, der Podcast-Workshop, das Café Digital uvm. hier statt. Somit kann das Projekt als gelungene Reaktivierung von Leerstand nach außen strahlen.

*Foto oben: Eine alte Ansicht vom Zacherle. | Foto Mitte: Das eingeweihte Gebäude in saniertem Zustand. | Foto unten: Innenansicht des Multifunktionsraumes. | Quelle: Markt Giebelstadt*

*Foto: Keltereihalle Wipfeld während der Bauarbeiten.*
*Quelle: Gemeinde Wipfeld*

### Neuer Bauhof in alter Keltereihalle – Umnutzung in Wipfeld, Lkr. Schweinfurt

Die erfolgreiche Umnutzung einer Gewerbeimmobilie lässt sich in Wipfeld bestaunen. Hier hat die Gemeinde die ehemalige Kelterstation der GWF – gebaut in den 70er Jahren – erworben und seit September 2024 Stück für Stück zum Gemeindebauhof umgewandelt. Bis zum Jahr 2019 wurde in der Keltereihalle die Weißweinernte der Genossen-

*Foto: Umgebaute Keltereihalle kurz vor der Fertigstellung. Quelle: Gemeinde Wipfeld.*

schaftswinzer gekeltert und danach in den Weinkellern der GWF in Repperndorf ausgebaut. Doch nach der Schließung stand das Gebäude leer. Im Zuge des Umbaus wurden nun beispielsweise die Dachhaut erneuert, neue Fenster eingebaut, eine Photovoltaik-Anlage errichtet, neue Fassadenverkleidung angebracht, die Böden erneuert und vieles mehr. So wurde die Bausubstanz modernisiert und an die künftige Nutzung angepasst. Im Bereich der früheren Traubenannahme wurden Räume in Holzbauweise eingezogen, etwa Büro, Lager- und Sozialräume. Auch eine neue Torzufahrt zur künftigen Fahrzeughalle wurde geschaffen. Damit zeigt das Projekt einen guten Umgang mit knappen Ressourcen. Wipfeld setzt auf den Bestand.

## Wiederbelebung eines Fachwerkhauses im Markt Mömbris, Lkr. Aschaffenburg

Nach langjährigem Leerstand wurde das Grundstück „Am Markt 10“ im Zentrum vom Mömbris seitens der Marktgemeinde im Jahr 2016 erworben. Die vorgefundene Bausubstanz war in Teilen sehr schlecht; eine entsprechende Notsicherung musste zeitnah eingeleitet werden. Das ehemals unscheinbare Fachwerkhaus wurde durch eine herausfordernde Sanierung zum neuen Anlaufpunkt „Hermann Dümig Haus“ mit kleinem Bistro (Beatas Café) sowie einer „Geschichtswerkstatt“ des Heimat- und Geschichtsvereins im Obergeschoss. Das Gebäude befindet sich an prominenter Stelle im Ort und bereichert seine Umgebung mit neuen Qualitäten. Im Zuge der Sanierung konnten im öffentlichem Raum Revitalisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, sodass das Gebäude nun in neuem Glanz erstrahlt und für kulturelle und öffentliche Zwecke zur Verfügung steht. Die Fördermittel seitens des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ beliefen sich auf

*Fotos: Das Hermann-Dümig-Haus vor und nach der Sanierung. Quelle: Markt Mömbris.*
*Text: Teilweise aus dem Jahresbericht der Städtebauförderung Unterfranken 2023: S. 44 entnommen.*

rund 1,2 Mio. Euro. Im Mai 2024 konnte die Einweihung gefeiert werden. Weitere gute Maßnahmen im Markt Mömbris werden auf der Website der Städtebauförderung beschrieben. Seit dem Jahr 2014 verfügt der Markt über ein ISEK, das ortsgerechte Lösungen für städtebauliche Missstände aufzeigt und Projekte zur Aufwertung skizziert.

## BEST PRACTICE … BAUKULTUR ERHALTEN, ZUKUNFT GESTALTEN

### Sanieren statt abreißen: Zwei Dörfer zeigen, wie Baukultur lebendig bleibt

Manchmal braucht es Mut, handwerkliches Geschick – und eine gute Portion Heimatverbundenheit: In Rüdenhausen und Esselbach haben engagierte Bürger historische Gebäude nicht nur erhalten, sondern ihnen ein neues Leben geschenkt. Dafür erhielten sie kürzlich den Staatspreis 2025 für Dorferneuerung und Baukultur.

**Verfallenes Fachwerkhaus wird modernes Familienheim**

Mitten im Ortskern von Rüdenhausen (Lkr. Kitzingen) steht ein Fachwerkhaus aus dem Jahr 1716, das lange dem Verfall überlassen war. Statt es abzureißen oder neu zu bauen, entschied sich eine junge Familie bewusst für die herausfordernde Sanierung. Dabei legten sie großen Wert auf den Erhalt der alten Substanz: Originaltüren, Dachziegel und viele Details erzählen jetzt wieder die Geschichte des Hauses. Neben baulicher Sicherung und Stabilisierung wurde die Fachwerkfassade sorgfältig freigelegt und restauriert, ohne den Charme des ursprünglichen Gebäudes zu verlieren. Technisch war das Projekt auch an anderen Stellen alles andere als einfach: Das gesamte Obergeschoss musste angehoben werden, weil sich der Bau über die Jahre um fast 30 Zentimeter abgesenkt hatte. Gemeinsam mit Fachbetrieben und viel Eigenleistung entstand ein Ort, der Tradition und moderne Wohnqualität perfekt verbindet – direkt im Herzen des Dorfes.

**Esselbach: Treffpunkt statt Leerstand**

Mitten im Herzen von Esselbach (Lkr. Main-Spessart) wurde ein Stück Dorfgeschichte neu zum Leben erweckt: Das ehemalige Wirtshaus aus dem Jahr 1716, lange ungenutzt, wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und durch einen modernen Anbau ergänzt. Dabei stand eines stets im Vordergrund – der historische Charakter des Gebäudes sollte erhalten bleiben.

Zwar ist das alte Wirtshaus kein offizielles Denkmal, prägt aber als ortsbildtypisches Gebäude direkt neben der Kirche ganz wesentlich das Dorfbild. Die klassische Traufständigkeit, das freigelegte Fachwerk und der neue Dachstuhl mit naturroten Biberschwanz-Ziegeln fügen sich harmonisch in die Umgebung ein. Das Dach wurde wieder in seine ursprüngliche Form als Krüppelwalmdach gebracht. Erhalten blieben zudem die charakteristischen Buntsandsteinmauern, die historischen Fenster- und Türgewände sowie die eindrucksvolle Inschrift

*Foto oben: Das sanierte Wohngebäude der jungen Familie in Rüdenhausen im Endzustand. Foto unten: Das Gebäude im Ausgangszustand vor der Sanierung von der Straßenansicht. Fotos: Lucas Kesselhut; Marco Reinfelder*

aus dem Jahr 1790. Heute ist das einstige Wirtshaus ein lebendiger Treffpunkt für alle Generationen: Ob Adventsmarkt, Kunstausstellung, Sport, Musikproben, Seniorennachmittag, Spielenachmittag, Schafkopfrunde oder Familienfeier – das neue Dorfgemeinschaftshaus ist offen für viele Ideen und ein echter Ort des Miteinanders.

**Sanieren statt neu bauen – und Fläche sparen**

Beide Projekte zeigen eindrucksvoll, wie zukunftsfähiges Bauen im Bestand aussehen kann: Statt neue Flächen zu versiegeln, entstand hochwertiger Raum durch Sanierung und kluge Umnutzung – innenortstypisch, nachhaltig und mit Vorbildcharakter. Der Staatspreis wird alle zwei Jahre durch eine Fachjury vergeben und würdigt Bauprojekte, die historische Substanz bewahren und gleichzeitig neue Nutzung ermöglichen.

*Beitrag von: Lucas Kesselhut,*
*Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken*

*Links: Das ehemalige Wirtshaus in der Ortsmitte von Esselbach vor der Sanierung. Rechts: Das sanierte Fachwerk fügt sich ins Ortsbild ein und steht für öffentliche und private Veranstaltungen zur Verfügung.* *Fotos: Reiner Vaeth*

Regionaler Planungsverband Untermain
Planungsregion 1

**Information aus der Planungsregion 1**
**Bayerischer Untermain**

## Regionalplan-Aktualisierung: Flächeneffizientes Bauen und Mobilität der kurzen Wege

Die Kapitel „Siedlungsstruktur“ und „Mobilität“ im Regionalplan Bayerischer Untermain sollen neu gefasst werden. Das beschloss der Regionale Planungsausschuss in seiner Sitzung am Freitag, den 25. Juli. Dabei wurde über die geeigneten Änderungen beraten und beschlossen, das zugehörige Beteiligungsverfahren vorzubereiten und zu starten. Zentrale Motivation der Fortschreibung ist es, eine integrierte und nachhaltige Siedlungsplanung zu verfolgen, die sich an Mobilitätsknoten orientiert, kurze Wege schafft und die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen erleichtert. Gleichzeitig ermöglicht die Festlegung von Mobilitätsknoten die stärkere Vernetzung verschiedener Verkehrsträger und unterstützt die Ziele einer klimafreundlichen Entwicklung. Freiflächen im Außenbereich sollen durch eine eher verdichtete Bauweise in neuen Baugebieten geschont werden. Die beabsichtigten Änderungen fußen dabei auf den Erkenntnissen des sog. REMOSI-Gutachtens, das der Regionale Planungsverband in Auftrag gegeben hatte. Ende 2021 hatte sich der Planungsausschuss entschlossen, die Kapitel „Siedlungsstruktur“ und „Mobilität“ neu auszuarbeiten und damit das im Gutachten beschriebene „kompakte und ambitionierte“ Szenario weiter zu verfolgen. Die Planung blickt dabei in erster Linie auf die Entwicklung der kommenden 10 Jahre aber auch darüber hinaus. Zweck des Regionalplans ist die sinnvolle, kommunale Abstimmung über Landkreisgrenzen hinweg. Mehr Infos zum Prozess entnehmen Sie der Pressemitteilung des Regionalen Planungsverbandes.

## AKTIVITÄTEN DER FLÄCHENSPAROFFENSIVE

*Die gesamte Exkursionsgruppe in Uehlfeld nach Besichtigung der Energiescheune.* *Foto: Sarah Hauck*

### Busexkursion zur Innenentwicklung: Unterfränkische Akteure auf Tour in Mittelfranken

Wie können Bauen im Bestand und nachhaltige Gemeindeentwicklung auch im ländlichen Raum funktionieren? Wie gestaltet man verdichtetes Wohnen dorfgerecht? Auf diese Fragen bot eine ganztägige Busexkursion der Flächensparoffensive an der Regierung von Unterfranken Antworten. Am 8. Juli machten sich knapp 50 Interessierte aus ganz Unterfranken auf den Weg in den Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim. Dort setzen die Kommunen Langenfeld, Uehlfeld und Burghaslach auf innovative Projekte, um ihre Gemeinden lebendig und zukunftsfähig aufzubauen. Die Exkursionsgruppe, bestehend aus Bürgermeistern, Gemeinderäten und weiteren regionalen Akteuren, erfuhr hier, wie mit Mut und Gemeinschaftssinn gelungene Innenentwicklung umgesetzt wird. Dadurch können Freiflächen am Ortsrand unbebaut bleiben für Hochwasserschutz und Landwirtschaft.

**Langenfeld:**
**Kommunalisierung der gesamten Daseinsvorsoge**

Erster Halt war die Gemeinde Langenfeld. Dort empfing Bürgermeister Reinhard Streng die Teilnehmenden im Mehrgenerationenhaus Dorflinde. Im Rahmen eines Vortrags mit anschließendem Ortsrundgang wurden die Meilensteine der kommunalen Entwicklung sichtbar. Die Dorflinde ist eine umgebaute Scheune und laut Streng das „gemeinsame Wohnzimmer“ des Ortes. Hier finden seit Langem vielfältige Angebote statt – von Seniorentreffs über Krabbelgruppen bis hin zu günstigen Mahlzeiten. Besonders wichtig ist die integrierte Tagespflege, die Senioren ein weitgehend selbstständiges Leben im eigenen Zuhause ermöglichen soll. Denn der demographische Wandel, betonte der Bürgermeister, ist für jede ländliche Gemeinde eine künftige Mammutaufgabe. Sie erfordert schon jetzt Lösungen. Die Dorflinde lebt vom ehrenamtlichen Engagement und wurde aufgrund ihrer Prominenz bereits von Angela Merkel und Ursula von der Leyen besucht.

Nach dem Motto „Kommunalisierung der gesamten Daseinsvorsorge“ wurde auch ein Dienstleistungszentrum geschaffen: Im Dorfladen Langenfeld – einer umgebauten Zimmerei – finden sich fußläufig eine Arztpraxis, Physiotherapie, ein Lebensmittelmarkt mit regionalen Produkten, Poststation, Bäckerei und ein Geldautomat. Das Fortbestehen des Dorfladens sichern 300 Genossen-

schaftsmitglieder aus der Gemeinde. Bürgermeister Streng unterstrich die Bedeutung der „Rollatordistanz“ als Maß für die Teilhabe in seiner Gemeinde: „Räumliche Nähe ist eine unverzichtbare Voraussetzung für ein attraktives Leben in jedem Alter.“ Deshalb entstanden in unmittelbarer Nähe zum Dorfladen auch barrierefreie Wohnungen und eine ambulante Wohngemeinschaft.

Ein besonderer Erfolg dieser Projekte ist, dass sie maßgeblich dazu beigetragen haben den Rückgang der Einwohnerzahlen in Langenfeld zu stoppen. Die Gemeinde hat es geschafft, wieder attraktiver für Jung und Alt zu werden. Eine der jüngsten Errungenschaften ist eine neu eröffnete Eisdiele mit dem Namen „Lara’s Dorfeis“, die ebenfalls in ein Bestandsobjekt eingezogen ist. Weitere Ideen befinden sich schon in der Pipeline. Streng sprach auch über Gegenstimmen aus der Bevölkerung, doch heute sieht er vor allem den Erfolg. Er resümierte: „Man muss Mangel erleben, um zu wissen, was man hat!“. Darüber hinaus machte er den anwesenden Kolleginnen und Kollegen Mut, ähnliche Wege zu gehen: „Unsere Philosophie passt überall – aber die Umsetzung wird überall anders verlaufen!“.

*Oben: Gebäude mit Single-Wohnungen zentral im Ortskern von Langenfeld, geschaffen durch die Gemeinde. Unten: Bürgermeister Streng erläutert die Gemeindeentwicklung während des Ortsrundgangs.* *Fotos: Anne Weiß*

**Uehlfeld:**
**Sinnvolle Nachnutzung von Gewerbebrachen**

Der zweite Stopp führte in den Markt Uehlfeld, der nicht nur rund 200 Störche, sondern auch etwa 3.200 Einwohner beherbergt. Dort traf die Busgruppe Bürgermeister Detlef Genz am Rathaus, das aus einer ehemaligen Molkerei entstanden ist. Das Gemeindeoberhaupt begleitete die Unterfranken durch den Ort. „Aktuell müssen wir zwei Kindergärten erweitern. Ob der Zuwachs an den Störchen liegt, können wir nicht sagen“, scherzte Genz. Vielleicht liegt die positive demographische Entwicklung stattdessen an den tragfähigen Strukturen, die schrittweise geschaffen wurden. Medizinische Versorgung gewährleistet das Ärztehaus, welches aus einer alten Schuhfabrik entwickelt wurde. Ein verdichtetes neues Wohngebiet mit 60 barrierefreien Wohnungen entstand auf einem brachliegenden Sägewerksgelände. Ein regionaler Bauunternehmer hatte sich damals als Investor angeboten. Der „Regionalmarktplatz“ – ein NORMA-Markt mit Bäckerei, Post, Lotto und einem Geldautomaten – findet sich in der Ortsmitte wieder. Die zugehörigen Parkplätze sind öffentlich und können auch am Wochenende genutzt werden. „Davon profitieren unsere Geschäfte und Brauereien im Innenort“, so Genz. „Und an Silvester steigt hier auf dem Parkplatz die Party“, ließ er wissen. Die genannten Gebäude werden zudem durch ein Nahwärmenetz aus der gemeindeeigenen Energiescheune versorgt. Aufgrund der hohen Auslastung sucht der Bürgermeister einen weiteren Standort, um die Kapazität bald zu erweitern.

**Burghaslach:**
**Schaubrauerei und Kulturtankstelle**

Als dritte und letzte Station wurde der Markt Burghaslach im Steigerwald besucht. Bürgermeister Armin Luther zeigte den malerischen Ortskern und die sogenannte „Kulturtankstelle“ – das kulturelle Zentrum, in dem von Yoga über Seniorengymnastik und Theater vieles stattfindet. Dass es sich dabei um ein ehemaliges Tankstellengebäude handelt, ist nicht mehr zu erkennen. „Wir müssen nicht

für jede Aktivität in die Stadt fahren.“, berichtete er stolz. Auch der angrenzende Bauhof wurde auf der Gewerbebrache errichtet. Ein besonderes Highlight war die Besichtigung der Schaubrennerei „das.herzstück“, die in der Corona Zeit fertiggestellt wurde. Dank verschiedener Förderprogramme des Freistaats Bayern und der EU konnte die Familie Heß / Finster-Hofmann das ehemalige Brauhaus und den Getränkemarkt in eine moderne Schaubrennerei, sieben Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und zwei Ferienapartments verwandeln. Bei Kaffee und Kuchen erzählten die Inhaberin und ihr Vater von den Herausforderungen und Fortschritten. Anna Heß, die „das.herzstück“ aus dem Getränkemarkt ihrer Eltern entwickelte, brachte es dabei ehrlich auf den Punkt: „Natürlich hatten wir super Handwerker und eine großartige Architektin. Aber ohne Eigenleistung durch meine Schwiegereltern und Eltern sowie die Städtebauförderung und LEADER war es nicht möglich.“ Ihr offenes Fazit zeigte, wie wichtig personelle und finanzielle Unterstützung für erfolgreiche Projekte sind.

Die Busexkursion zur Innenentwicklung stieß insgesamt auf große Begeisterung bei den Teilnehmenden. Bürgermeister Helmut Krämer aus Giebelstadt war mitgefahren, um gelungene Beispiele kennen zu lernen. „Die ambulante Wohngruppe war hochinteressant! Es ist spannend, wenn Protagonisten aus eigener Erfahrung berichten, wie die Prozesse laufen.“ Und auch Bürgermeisterin Sonja Rahm aus Schönau a.d.Brend bestätigte zum Schluss „Ein gutes Format! Die Veranstaltung bietet Vergleichbarkeit für kleine Orte wie unseren. Ich kann das 1:1 aufnehmen.“

*Text: Anne Weiß und Sarah Hauck, Regierung von Unterfranken*

*Oben links: Energiescheune in Uehlfeld. Oben rechts: Verdichtetes Baugebiet in Uehlfeld auf dem ehemaligen Gelände eines Sägewerks. Unten links: Am Kirchplatz in Burghaslach - Start des Ortsrundganges mit Bürgermeister Armin Luther. Unten rechts: Der Sudkessel in der Schaubrennerei „das.herzstück“ glänzte für die Besucher.* *Fotos: Anne Weiß*

## SEHEN_HÖREN_LESEN

### VIDEOCLIP

Zugepflastert! Wie schützen wir unsere Städte vor dem Hitzekollaps?
14.08.2025 | SWR - Story | 45 Minuten

Die Städte im Klimawandel
28.02.2023 | ARD alpha – demokratie
28 Minuten

Zukunft für Dörfer | Kampf gegen Leerstand: Gutschein für Architekt
25.06.2024 | BR - Frankenschau | 5 Minuten

### PODCAST

Fläche entsiegeln – aber wo und wie?
13.03.2024 | 24 Minuten
Bayern 2 | radioReportage

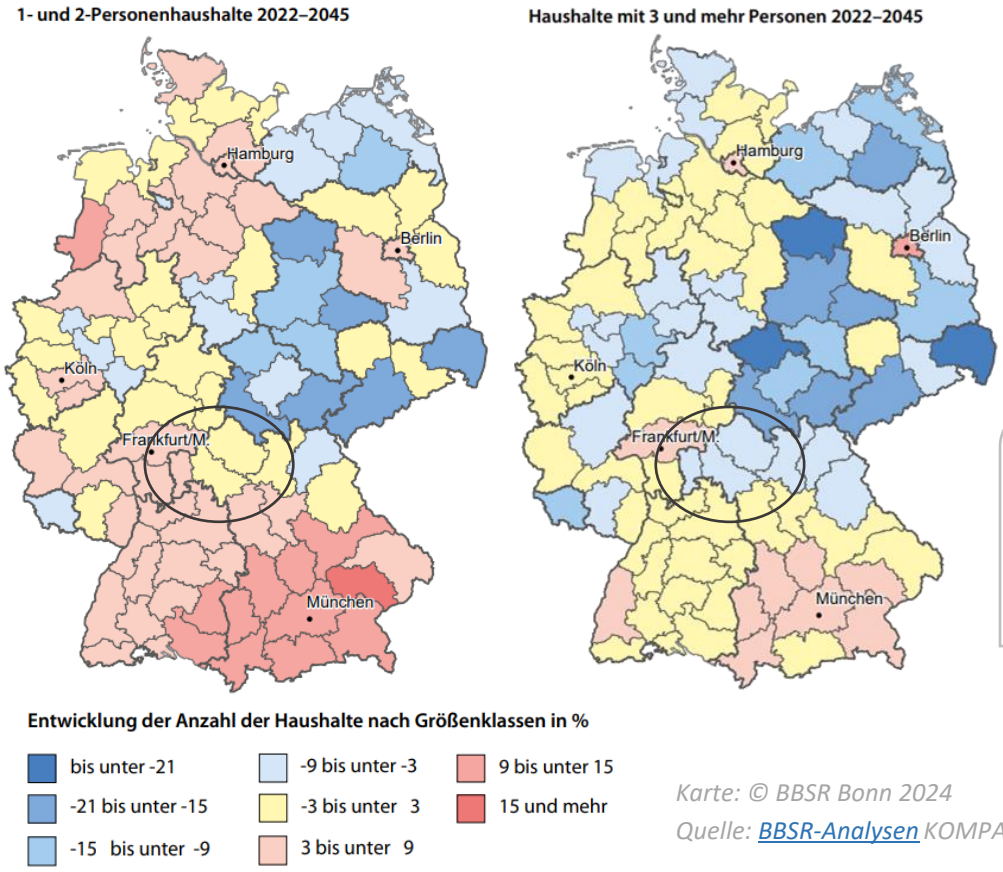
Eine Bodenlosigkeit: Deutschland und der Flächenfraß
13.08.2025 | 22 Minuten
hrINFO | Das Thema

### LESEN

Neu im Dorf – Wie der Zuzug das Leben auf dem Land verändert (Broschüre) Hrsg.: Wüstenrot Stiftung und Berlin -Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2023), 52 Seiten.

Mariette Beyeler (2010): Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu Nutzen (Buch) Hrsg.: Age Stiftung; Christoph Meran Verlag, Basel.

Stadt Bielefeld Umweltamt (2021): Dach und Fassadenbegrünung konkret. Gebäudebegrünung in Bielefeld. (Handreichung), 65 Seiten.




**Raumordnungsprognose 2024 |** BBSR
Ergebnisse Haushalte

Größere Haushalte werden in Unterfranken in ihrer Anzahl bis 2045 eher abnehmen, kleinere bleiben stabil bzw. nehmen mancherorts leicht zu.

Umkehrschluss: Verdichtetes Bauen mit unter anderem kleineren und barrierefreien Wohnformen passt zum künftigen Bedarf und zu dieser Entwicklung.

*Karte: © BBSR Bonn 2024*
*Quelle: BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2025, S. 7ff.*