

Bestand neu nutzen

Kleinstadt Akademie auf Tour
in Müñnerstadt

**Ehemalige Berufsbildungsschule/
Aula der Montessorischule Rhön-Saale**
Schützenstraße 32, 97702 Müñnerstadt
28. Januar 2026

Das Brachfallen von Großimmobilien/größeren Immobilien ist eine relativ neue Herausforderung für Kleinstädte. Sie brauchen innovative Nutzungskonzepte, oft auch Pioniernutzungen, um eine neue Rolle für lebendige Kleinstädte zu übernehmen, z. B. durch gemischte Funktionen. Von sozialen und kulturellen Einrichtungen über Coworking-Spaces bis hin zum Gewerbe – so können diese Gebäude wieder zu Ankerpunkten werden, die Begegnung und lokale Wertschöpfung ermöglichen.

Die Veranstaltung hat gezeigt, welche Wege Kommunen auf der Suche nach Nachnutzungen und Zwischennutzungen gegangen sind. Die Kommunen Müñnerstadt, Ebern, Dießen am Ammersee und Gudensberg berichteten von ihren Erfahrungen und teilten ihre Expertise und Herangehensweise im Umgang mit Nachnutzung für Immobilien.

Tipps für die Praxis:

Bestand neu nutzen und als graue Energie begreifen.

Die Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden ist nachhaltig und stärkt die lokale Identifikation eher als Neubauten auf der grünen Wiese. In Müñnerstadt, Gudensberg, Dießen und Ebern stand deshalb die Revitalisierung von Leerständen im Fokus.

Immobilien aktiv vermarkten.

Die unbürokratische Zusammenarbeit mit Investorinnen und Investoren mit dem Ziel des Verkaufs oder der Vergabe in Erbpacht beschleunigt die Entwicklungsprozesse. Bei größeren Beständen kann es helfen, wenn diese zunächst vollständig übernommen werden können. Die Stadt Ebern erwarb das gesamte Kasernenareal, veräußerte die Gebäude einzeln und günstig weiter. Auf diese Weise konnte in nur wenigen Jahren ein Gewerbepark mit 40 Unternehmen entstehen und eine gezielte Steuerung der Ansiedlungen erfolgen.

Kooperative Modelle früh prüfen und Verbündete gewinnen.

Genossenschaftliche oder gemeinschaftliche Ansätze verteilen Verantwortung und Risiken auf mehrere Schultern. In Dießen werden für die Huber-Häuser unterschiedliche Trägerschaftsmodelle (Verkauf und Erbpacht) geprüft, um langfristige und gemeinschaftliche Lösungen zu ermöglichen.

Mehr erfahren? Kontakt aufnehmen!



Münnerstadt: Zwischennutzung für die Bestands-sicherung

Das ehemalige Berufsbildungszentrum wird als Baustein eines Bildungscampus auf dem Karlsberg neu gedacht. Zwischennutzungen durch die Montessori-Schule und den Hort sichern den Standort. Perspektivisch stehen Fragen der Sanierung und Mehrfachnutzung im Raum.

Bürgermeister Michael Kastl

✉ buergemeister@muennerstadt.de

Ebern: Konversion einer Bundeswehrkaserne

Die Stadt Ebern erwarb das Kasernenareal eigenständig und entwickelte es zu einem Gewerbezoo mit rund 40 Unternehmen und ca. 300 Arbeitsplätzen. Ergänzend entstanden ein Nahwärmenetz sowie eine Ausweisung des Standortübungsplatzes zu einem FFH-Schutzgebiet.

Bürgermeister Jürgen Hennemann

✉ info@ebern.de

Gudensberg: G1 „Gemeinsam Eins“

Ein leerstehender Supermarkt wurde zu einem sozial-integrativen Begegnungszentrum umgebaut. Das Projekt kombiniert Förderprogramme mit kommunalen Eigenmitteln und bindet zahlreiche lokale Akteure ein.

Bürgermeisterin Sina Massow

✉ assistenz@stadt-gudensberg.de

Landstadt Bestand: Programm des Bayerischen Staatsministeriums

LANDSTADT BESTAND aktiviert bestehende Quartiere und fördert ihre nachhaltige, kooperative Entwicklung mit den Menschen vor Ort. Dafür arbeiten elf Modellgemeinden in einem Netzwerk zusammen, unterstützt von Expertinnen und Experten aus Forschung und Praxis.

Thomas Harant, Leiter des Referats Städtebau und Leiter der Projektgruppe LANDSTADT BESTAND

✉ landstadt@stmb.bayern.de

Dießen am Ammersee: Huber-Häuser als Kulturort

Ein historisches Ensemble mit langjährigem Leerstand wird über eine Ideenwerkstatt von der Kommune neu gedacht. Eine Bürgerinitiative will an dem Standort ein neues Gemeinde- und Kulturzentrum schaffen.

Anni Sander, Sprecherin der Kulturwerkstatt – Ideen für Dießen

✉ info@kulturwerkstatt-diessen.de

Treibhaus: Neues Wohnen in der Innenstadt

Im Rahmen des Projektes wird durch Münnerstadt auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei ein neues, klimaneutrales Quartier entwickelt. Es verknüpft innovative Wohnformen und gemeinschaftliche Nutzungen.

Oliver Imlauf, Unterstützer des Treibhaus Projektes

<https://www.muennerstadt.de/projekt-treibhaus/>

Tipps für die Praxis:

Möglichkeit der Kombination von Fördermitteln prüfen. Trotz begrenzter Mittel handlungsfähig bleiben.

Wenn freiwillige Aufgaben bei Kommunen aufgrund der Haushaltslage ausgesetzt werden müssen, können Zwischennutzungen und die Prüfung von Fördermittelkombinationen Möglichkeiten der (temporären) Entwicklung bieten. Sprechen Sie bezüglich der Kombination von Fördermitteln frühzeitig den Fördermittelgeber an, welcher beim Ausloten von Möglichkeiten helfen kann. In Münnerstadt wird das ehemalige Berufsbildungszentrum trotz angespannter Haushaltslage durch die Montessori-Schule und den Hort stabilisiert, statt auf eine vollständig gesicherte Gesamtanierung zu warten.

Prozesse zeitlich straffen, Meilensteine setzen und öffentlich kommunizieren.

Langwierige Verfahren schwächen Engagement und führen dazu, dass Akteure abspringen. Klare Etappen, erkennbare Fortschritte und transparente Kommunikation halten Beteiligte im Prozess. In Gudensberg wurden die Entwicklungsschritte des G1-Projekts transparent begleitet und als gemeinsame Erfolge sichtbar gemacht.

Zwischennutzungen frühzeitig ermöglichen.

Nach dem Wegfall der ursprünglichen Nutzung sollte, wenn möglich, möglichst unmittelbar eine Zwischennutzung erfolgen, wie in Münnerstadt geschehen. Das verhindert Vandalismus und fördert die Sichtbarkeit.

Weitere Impulse aus der Veranstaltung

◆ **Eigenanteile bei Förderprogrammen werden zur wachsenden Hürde.**

Mehrfach wurde die Frage aufgeworfen, ob Kommunen in Zukunft die notwendigen Eigenanteile bei Förderprogrammen noch aufbringen können. Wenn Haushaltslagen angespannt sind, werden selbst gute Förderkulissen faktisch unzugänglich.

Tipps für die Praxis:

Finanzierungsbausteine kombinieren.

Projekte entstehen häufig aus einer Mischung aus Eigenmitteln, Förderprogrammen und ergänzenden Finanzierungsquellen. Das Beispiel Gudensberg zeigt die Kombination kommunaler Eigenmittel und mehrerer Programme (Lebendige Zentren, Soziale Integration im Quartier und Förderung der Dachbegrünung).

Zu Beginn kooperativ statt kompetitiv arbeiten.

Wettbewerbsformate, welche zu früh im Prozess stattfinden, können Initiativen gegeneinander ausspielen und Spannungen erzeugen. Eine offene Ideenwerkstatt fördert dagegen gemeinsames Denken und Zusammenarbeit.

Stand Januar 2026

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Die Geschäftsstelle Kleinstadt Akademie wird durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördert und durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung begleitet.