

## Flächen und Gebäude effizienter nutzen

In Frankreich würdigen zwei nationale Programme gute lokale Praxis

In Frankreich und Deutschland ist ein großer Teil des Gebäudebestands nur gering ausgelastet. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nimmt mit sinkenden Haushaltsgrößen zu. Gleichzeitig steigt die Zahl der leerstehenden Wohnungen und Zweitwohnsitze immer weiter an. Ebenso haben sich Flächen für Geschäfte und Dienstleistungen stark ausgedehnt, obwohl ihre Nutzungsdauer nach wie vor gering ist.

Eine optimierte Flächennutzung ist für den sozial-ökologischen Umbau der Städte ein Schlüsselfaktor. Um dem Bedarf an Wohnungen, Büros und anderen Gewerbeflächen gerecht zu werden, ohne weitere natürliche Flächen oder Materialien für den Neubau zu verbrauchen, braucht es eine sparsamere Flächennutzung. Diese ermöglicht auch, den Energieverbrauch für Heizung, Kühlung oder Beleuchtung von Gebäuden zu senken, der allein [40% des Energiebedarfs](#) in der Europäischen Union ausmacht.

Es gibt bereits Kommunen, die innovative Wege finden, um den Wohnungsbestand intensiver zu nutzen anstatt immer weiter neu zu bauen. Sie wenden sich damit von einer Kultur der Stadtplanung und Wohnungspolitik ab, die traditionell auf Neubau und Stadterweiterung ausgerichtet ist. Die lokalen Ansätze sind bislang sehr heterogen in ihrer Reichweite und häufig vereinzelt. Sie benötigen die Unterstützung der öffentlichen Hand auf nationaler Ebene, um an Tragweite und Bekanntheit zu gewinnen. In Frankreich wurden zu diesem Zweck zwei nationale Programme eingeführt. Dieses Factsheet gibt einen Überblick.



**21 %**

der Bevölkerung in den dicht besiedelten Städten Deutschlands lebten 2023 in **unterbelegten Wohnungen**.

*Statistisches Bundesamt, 2024*



**+60 %**

Anstieg der **leerstehenden Wohnungen** zwischen 1990 und 2023 in Frankreich.

*Insee, 2023*



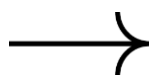
**984 000  
m<sup>2</sup>**

der **Büroflächen** in Berlin waren im Jahr 2023 ungenutzt.

*Statista, 2023*

**Die Handlungsempfehlung des Deutsch-Französischen Zukunftswerks:**

Das Zukunftswerk empfiehlt die Einrichtung eines nationalen Programms, um Kommunen dabei zu unterstützen, Potenziale im Gebäudebestand zu identifizieren und eine kohärente Strategie zur Nutzungsintensivierung zu entwickeln.



<https://df-zukunftswerk.eu/ungenutzte-potenziale-im-wohnungsbestand-heben>





## Fokus auf... die „Auszeichnungen für Flächen- und Gebäudesuffizienz“

Im Juli 2024 führte die ADEME (→ siehe Kasten) die *Trophées de la sobriété foncière et immobilier* (dt. „Auszeichnungen für Flächen- und Gebäudesuffizienz“) ein. Es handelt sich dabei um einen Wettbewerb für lokale Akteure (öffentliche wie private), die innovative Ansätze verfolgen, um die Nutzung bereits erschlossener und/oder bebauter Flächen zu optimieren.

Drei Auszeichnungen werden nach den Kriterien Innovationskraft, sozialer Impact und Reproduzierbarkeit der vorgestellten Projekte vergeben. Sie ehren jene Ansätze, die am meisten inspirieren im Hinblick auf:

1. **Die Nutzung des bereits Vorhandenen:** die erhöhte Nutzung vorhandener Flächen, insbesondere durch die Bekämpfung von Leerständen oder Nutzungsintensivierung
2. **Sparsames Planen:** Bauen, um einem tatsächlichen und konkreten Bedarf gerecht zu werden, wobei die Umweltfolgen neuer Infrastrukturen minimiert werden
3. **Die Begleitung des Wandels:** Zivilgesellschaft sowie Kommunalpolitik für suffiziente Maßnahmen sensibilisieren, um deren gesellschaftliche Akzeptanz zu stärken

Die ausgezeichneten Preisträger:innen profitieren von der Auszeichnung durch erhöhte Sichtbarkeit auf nationaler Ebene, so zum Beispiel über Presseaktionen, Werbevideos und gezielte Publikationen. Sie können ihren Ansatz bei einer nationalen Konferenz vorstellen. Obgleich sich das Programm auf eine punktuelle symbolische Anerkennung beschränkt, zeigt es den Willen der französischen Behörden, einen Paradigmenwechsel in der Flächen- und Gebäudenutzung auf kommunaler Ebene zu fördern – ein Thema, das von nationalen Programmen noch recht wenig beleuchtet wird.

Die französische Umweltagentur **ADEME** (Agence de la Transition Écologique) ist eine öffentliche Einrichtung in Frankreich, die dem Ministerium für den ökologischen Wandel und dem Ministerium für Hochschulbildung und Forschung unterstellt ist. Sie begleitet alle Akteure, die zur ökologischen Transformation beitragen.



## Fokus auf... die „Pilotkommunen für Flächensuffizienz“

Das Programm *Territoires pilotes de sobriété foncière* (dt. „Pilotkommunen für Flächensuffizienz“) wurde 2020 ins Leben gerufen und unterstützt ausgewählte Vorreiter-Kommunen bei ihrer Strategie zur Flächensuffizienz. Dabei werden die Kommunen mehrjährig bei der Ausarbeitung und Umsetzung ihrer Strategie zur Flächensuffizienz begleitet. Träger des Programms sind die ANCT und der PUCA (→ siehe Kasten).

Die Ziele dieses „nationalen Experimentierprogramms“ bestehen darin, die Mehrfachnutzung des Bodens als begrenztes Gemeingut zu **untersuchen**, „Netto-Null-Flächenverbrauch“-Strategien (frz. *zéro artificialisation nette*) auf lokaler Ebene zu **erproben** und so zur **Entstehung neuer Modelle** der Stadtentwicklung, die den Herausforderungen der Flächensuffizienz gerecht werden, beizutragen.

Die **ANCT** (Agence nationale de la cohésion des territoires) ist eine öffentliche Einrichtung in Frankreich, die Kommunen mit demografischen, wirtschaftlichen, sozialen oder ökologischen Problemlagen berät und unterstützt.

Der **PUCA** (Plan Urbanisme Construction Architecture) ist eine interministerielle Einrichtung, die sich der Forschung und dem Experimentieren in den Bereichen Raumplanung, Wohnungs- und Bauwesen widmet.

Sobald die Pilotgemeinden ausgewählt sind, gliedert sich das Projekt wie folgt:

1. **Ermittlung von Flächen- und Immobilienpotenzialen** im bestehenden Stadtgefüge, die als Modellorte für die Pilotprojekte „mobilisierbar“ sein könnten,
2. **Durchführung von Studien**, um die Machbarkeit der Projekte zu beurteilen und sie zu konkretisieren, sowie
3. **Vernetzung** verschiedener Pilotkommunen, um ihnen einen Austausch über die Projekterkenntnisse zu ermöglichen.

Das Programm begleitet die ausgewählten Kommunen für drei bis fünf Jahre. Diese Begleitung erfolgt in Form von fachtechnischer Unterstützung durch das nationale Koordinationsteam, Finanzierung eines Teils der Kosten für die Studie sowie für die lokale Koordination (bis zu 50 000 Euro) und einer nationalen Verbreitung der lokalen Ansätze.

Umgestaltung von Brachflächen, Verdichtung von Einfamilienhausgebieten oder Umwandlung von Parkplätzen in Gärten: Das Programm hat zur Umsetzung dutzender konkreter Flächensuffizienzprojekte beigetragen. Die Pilotprojekte werden laufend evaluiert. Die Erkenntnisse werden anderen Gemeinden zur Verfügung gestellt und fließen in die Umgestaltungsstrategie des nationalen Ziels des Netto-Null-Flächenverbrauchs ein.

#### Beispiele für vom Programm begleitete Maßnahmen



Die Regionshauptstadt und Studierendenstadt **Poitiers** (90 000 Einw.) entwickelte neue Modelle für die Schaffung von Wohnraum und Wirtschaftsgrundstücken. Im Rahmen ihrer Teilnahme am Programm hat der **Kommunalverband von Grand Poitiers** einen [Atlas des unsichtbaren Bodens](#) erstellt. Er präsentiert mehrere innovative Methoden, welche Wohnraum schaffen, ohne neue Flächen zu verbrauchen.

Dieser Atlas war der Ausgangspunkt für die Arbeit an vier Modellorten, darunter die Maßnahmen zur Bodennutzung im [îlot du Parc à fourrages](#). In diesem Viertel mit etwa 100 Einfamilienhäusern wurden 80 neue Wohnungen zwischen den bestehenden Häusern oder durch Neuaufteilungen innerhalb der großen Häuser geschaffen.

→ [Link zur Videopräsentation](#) des Experiments in Poitiers



Etwa 100 km von Paris entfernt liegt die Stadt **Louviers** (Gemeindeverband Seine-Eure), welche sowohl ländlich als auch industriell geprägt ist. Trotz eines starken Bevölkerungszuwachses hat Louviers einen hohen Wohnungsleerstand im Stadtzentrum und mehrere Industriebrachen. Die Stadt untersuchte im Rahmen des Programms Möglichkeiten der Nutzungsintensivierung dieser Flächen.

Die Teilnahme des Gemeindeverbands am Programm ermöglichte die Kartierung von Potenzialflächen für eine Revitalisierung und Optimierung der baulichen Nutzung. Anschließend wurden drei Pilotstandorte als Experimentierfelder ausgewählt, darunter das ehemalige Gebäude der Gendarmerie, das in ein Ökoquartier umgewandelt werden soll.

→ [Link zur schriftlichen Zusammenfassung](#) des Experiments in Louviers



## Zum Weiterlesen

- Agence de la Transition Écologique (ADEME). (n.d.). [Les Trophées de la sobriété foncière et immobilière: Règlement \(1ère Édition\)](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.
- Agence nationale de la cohésion des territoires. (2021, 19. Juli). [Territoires pilotes de sobriété foncière](#). Abgerufen am 13. Januar 2025.
- PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture). (n.d.). [Le programme Territoires pilotes de sobriété foncière](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.
- Agence nationale de la cohésion des territoires. (2020, Oktober). [Territoires pilotes de sobriété foncière](#). Abgerufen am 13. Januar 2025.



## Kontakt

Deutsch-Französisches Zukunftswerk  
c/o Forschungsinstitut für Nachhaltigkeit - Helmholtz-Zentrum Potsdam (RIFS)

Autorin: Marion Davenas – [marion.davenas@df-zukunftswerk.eu](mailto:marion.davenas@df-zukunftswerk.eu)

Wissenschaftliche Leitung: Julia Plessing – [julia.plessing@df-zukunftswerk.eu](mailto:julia.plessing@df-zukunftswerk.eu)

*In der Zusammenarbeit mit kommunalen Expertinnen und Akteuren in Deutschland und Frankreich identifiziert das Zukunftswerk regelmäßig Instrumente und fachliche Konzepte, die im anderen Land kaum bekannt sind oder einen spannenden bilateralen Vergleich bieten. Mit den Factsheets stellt das Forschungs- und Dialogteam relevante Forschungsergebnisse zur Verfügung. Sie bieten Überblickswissen mit Quellenangaben sowie Hinweise für die vertiefende Lektüre.*



Umgesetzt von

