Ideen für das halbleere Einfamilienhaus
Leerstandskonferenz

Alte Spinnerei
Kolbermoor
21.-23. September 2022

J mand dah m?

#Leerstand22

Notizheft und Le rbuch

nonconform

Das Projekt wird gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des Ländlichen Raums (LEADER).

Programm Übersicht

Mittwoch 21. September 2022

17.00 Uhr Einlass

18.00 Uhr Begrüßung

18.30 Uhr Filmvorführung „Hinterholz 8“

20.00 Uhr Leinwandgespräch

21.00 Uhr Ausklang

Donnerstag 22. September 2022

09.00 Uhr Begrüßungsrunde

09.30 - 12.30 Uhr Hauptvorträge

14.00 Uhr Bustouren zu Best-Practice Beispielen

18.30 Uhr Aus dem Bus

19.00 Uhr Dinner Speech

19.30 Uhr Leerstand in 4 Gängen füllen

Freitag 23. September 2022

09.00 Uhr Sternschnuppen vom Vortag

09.30 - 10.30 Uhr Hauptvorträge

11.00 Uhr Ideenfeuerwerk

13.00 Uhr Resümee

13.15 Uhr Konferenzende

J mand
dah m?

Ideen für das halbleere Einfamilienhaus
Leerstandskonferenz

Alte Spinnerei, Kolbermoor
21. - 23. September 2022

www.jemand-daheim.de

Inhalt

6 Vorwort

7 Grußworte Bürgermeister

10 Jemand daheim? Inhaltliche Zusammenfassung

12 Programmübersicht

20 Eröffnungsabend

22 Hinterholz 8

24 Hauptvorträge

26 Das Haus, das Wohnen & die Vielfalt an Wohnformen

28 Eigentum, Familie und Nachbarschaften

30 Die Potentiale der Bauleitplanung im Umgang mit dem freistehenden Einfamilienhaus

32 Die Idee eines Flächenzertifitkathandels

34 Lernen vom Wohnen in Nordeuropa und anderswo

36 Bustouren zu Vorzeigeprojekten mit Vorträgen & Workshop im Ideenbus

38 Übersicht Busotouren

40 Übersicht Vorträge im Bus

42 Zur Geschichte der beliebtesten Wohnform – Das Einfamilienhaus

44 Forschungshäuser Florian Nagler, Bad Aibling

46 Mehrgenerationenhäuser auf dem Klosteranger, Weyarn

48 Haus bei den Hirschen

50 Tannenhof Bad Feilnbach

52 Baugemeinschaft Pallauhof, Münsing

54 Landlmühle, Stephanskirchen

56 Alte Spinnerei, Kolbermoor

58 Abendpgroamm

60 Dinner Speech | Der unsichtbare Wohnraum

62 Ideenfeuerwerk

64 Verteilung auf das Vorhandene in der Zwischenstadt

66 Nutzen was ist

68 Alter Hof sucht neue Liebe

69 Re-Habitat: Vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus

70 Zukunftsquartier Drolshagen

71 Systematisierte Leerstandserhebung

72 Baugruppe Pressbaum

73 SauRiassl Syndikat

74 Landesförderprogramm Gemeinschaftliches Wohnen

75 Huber - der Hof für alle

76 Aus eins mach zwei

77 Hallenschwimmbad wird zum Wohnraum

78 Shift of Uses - Lichtenfels

79 Das 3-Familienhaus

80 Impressum

Vorwort

Wirtschafts-Forum Mangfalltal e.V.
Roland Bräger, 1. Vorsitzender

Das Wirtschafts-Forum Mangfalltal e.V. beschäftigt sich seit einigen Jahren immer wieder mit dem Themenkomplex Wohnen, bezahlbarer Wohnraum, neue Wege im Wohnungsbau, vor allem auch hinsichtlich des hohen Bedarfs an Wohnraum für Mitarbeiter:innen unserer mittelständischen Firmen in der Region.

Als Kolbermoors Erster Bürgermeister Peter Kloo an uns herantrat, ob das Wirtschafts-Forum nicht die 8. Leerstandskonferenz ausrichten wollte, sagten wir schnell zu. Schließlich soll sich die Konferenz mit einem speziellen, in unserer Region sehr relevanten Aspekt befassen.

Durch die finanzielle Förderung aus dem Europäischen LEADER-Programm ist es uns möglich, diese Konferenz sehr hochkarätig aufzustellen. Zahlreiche renommierte Expert:innen konnten als Referent:innen gewonnen werden. Mit ihnen zusammen sollen die Tagungsteilnehmer:innen, Vertreter:innen der Kommunen, Bauherren, Architekt:innen, Planer:innen und auch einzelne Bürger:innen, neue Wege finden, bereits vorhandenen, wenig oder gar nicht genutzten Wohnraum wieder besser zu nutzen.

In der Ausschreibung für die Durchführung der Konferenz konnte sich am Ende das Büro nonconform durchsetzen. Darüber sind wir sehr froh, da nonconform nicht nur sehr innovative Ansätze bei der Lösung von Themen der Regionalentwicklung hat, sondern auch in unserer Region bereits einige Projekte erfolgreich betreut hat.

Wir freuen uns auf die sicher spannenden und interessanten Tage in Kolbermoor. Wir hoffen, mit dieser Konferenz einen Beitrag leisten zu können, das große Thema „Neues Wohnen und Schaffen von Wohnraum“ in unserer Region einen Schritt weiter zu bringen.

Grußworte Bürgermeister

Kolbermoor, Tuntenhausen, Bad Wiessee, Rohrdorf, Otterfing

Eine Leerstandskonferenz in Kolbermoor? Eigentlich hört man überall, dass es keine freien Wohnungen in Kolbermoor und Umgebung gibt. Die Region ist geprägt von Zuzug und der Druck auf den Wohnungsmarkt ist enorm. Wie soll es da einen Leerstand geben?
Doch bei genauerem Hinsehen wird sehr schnell deutlich, dass es gerade in dieser Situation notwendig ist, sich mit dem Thema Wohnungsleerstand zu beschäftigen. Fragen zu diskutieren, wie wir zukünftig die zur Verfügung stehenden Wohnflächen wieder besser ausnutzen können, wie wir in der Stadtplanung und im Städtebau auf die Herausforderungen einer sich verändernden Gesellschaft reagieren können und müssen.
Ich bin mir sicher, dass alle Teilnehmer:innen bei dieser Konferenz interessante Vorträge, spannende Diskussionen und viele gute Gespräche erleben werden und freue mich, dass wir als Stadt Kolbermoor Gastgeberin dieser tollen Veranstaltung sein dürfen.

Peter Kloo
1.Bürgermeister
Stadt Kolbermoor

Grußworte Bürgermeister

Kolbermoor, Tuntenhausen, Bad Wiessee, Rohrdorf, Otterfing

Diese Leerstandskonferenz ist ein besonderes Format, um die Probleme rund um den Wohnungsmarkt aus einer anderen Perspektive zu betrachten. Im ländlichen Bereich sehen wir auch Leerstände, die zu Wohnraum generiert werden können. Die bereits vorhandenen Beispiele und meine Erfahrungen möchte ich in diese Konferenz einbringen und wünsche Ihnen allen interessante Tage.

Georg Weigl
1. Bürgermeister
Gemeinde Tuntenhausen

Die Wohnungsproblematik stellt uns in vielfältiger Weise und allerorts vor große Herausforderungen. Wir begegnen ihr meist mit standardisierten Lösungsvorschlägen und Konzepten. Umso erfreulicher finde ich es, im Rahmen einer Leerstandskonferenz völlig neuen Denkansätzen Raum zu geben. Was heute unvorstellbar ist, kann vielleicht morgen schon Realität werden – warum nicht auch im Bereich neuer Ideen für die optimale Nutzung von Wohnraum?

Robert Kühn
1. Bürgermeister
Gemeinde Bad Wiessee

Leerstand und Remanenzeffekt sind in Zeiten extremer Immobilienpreise, Wohnungsnot und Flächenspargebot große Herausforderungen für die Kommunen, deren Handhabe zur Akquise von Wohnungen und Bauland stark eingeschränkt ist. Entscheidungsträger:innen sowie Bürger:innen dafür zu sensibilisieren und Lösungsansätze aufzuzeigen, ist Ziel der Leerstandskonferenz. Ich wünsche der Veranstaltung zahlreiche Besucher:innen und gewinnbringende Impulse.

Simon Hausstetter
1. Bürgermeister
Gemeinde Rohrdorf

Der Traum vom eigenem Haus war Jahrzehnte lang die treibende Kraft der Baulandentwicklung, besonders im Münchner Ballungsraum. Otterfing hat sich zwischen 1960 und 2010 um den Faktor 3 vergrößert. Die vorhandene demographische Struktur im Zusammenspiel mit der Baulandpreisentwicklung stellt uns vor große Probleme. Unterbelegte oder leerstehende Eigenheime und trotzdem kein bezahlbarer Wohnraum für junge Menschen. Das muss sich ändern.

Michael Falkenhahn
1. Bürgermeister
Gemeinde Otterfing

Jemand daheim?

Roland Gruber, Torsten Klafft, nonconform

Es ist ein interessantes Phänomen im ländlichen Raum in Deutschland zu beobachten: Während vielerorts die Bevölkerungszahlen stagnieren, wächst der Bedarf an neuem Bauland stetig. Wie kann es sein, dass wir immer mehr Platz brauchen, obwohl wir nicht mehr werden? Leerstandserhebungen erfassen immer mehr ungenutzen, umbauten Raum, doch ein großes brach liegendes Flächenpotential wird nicht erhoben: In unzähligen Einfamilienhäusern der letzten Jahrzehnte stehen mit dem Auszug der Kinder Räume leer. Häufig bleiben diese Jugendzimmer vollständig eingerichtet, aber statt benutzt zu werden warten sie auf den nächsten Besuch der ehemaligen Bewohner:innen. Wie können diese Flächenpotentiale wieder aktiviert werden, sodass der bestehende Wohnraum besser genutzt wird, bevor neue Häuser auf bisher unversiegelten Flächen gebaut werden?

Das Einfamilenhaus ist als Siedlungsstruktur durch den hohen Erschließungsaufwand sehr flächenintensiv und durch die kleinteiligen Bauvolumen nicht energieeffizient, wodurch es aus ökologischen Gründen stark in die Kritik geraten ist. Gleichzeitig ist es aber die beliebteste Wohnform

der Deutschen. Dabei verdrängt sie Alternativen auf dem Wohnungsmarkt, sodass Wohnungssuchende, die kompakte, preisgünstige und vielleicht auch nur temporäre Lösungen suchen, die zu ihren jeweiligen Lebensphasen besser passen, nichts finden.

Doch es ist nicht ganz einfach, die ungenutzten Räume eines Einfamilienhauses an Wohnungssuchende zu vermieten. Während es vielleicht noch ausreichend Badezimmer gibt, müssen zusätzliche Küchen eingebaut werden. Schwieriger zu lösen ist der Zugang. Sind die leerstehenden Räume im Obergeschoss müssen separate Treppen und Durchbrüche geschaffen, Zuwegungen über das Grundstück, Stellplätze für PKW oder Fahrräder nachgerüstet werden. Doch vor allem greifen all diese aufwendigen Umbauten in die Privatsphäre der Bewohner:innen ein, die es gewohnt sind, seit Jahrzehnten alleine auf dem Grundstück zu leben und sich dieses mit niemandem teilen müssen. Sie haben sich eingerichtet, alles nach ihren Vorstellungen gestaltet und freuen sich auf eine ruhigere wohlverdiente Lebensphase im abbezahlten eigenen Haus.

Im Angesicht des Klimawandels ist es unbedingt nötig die Flächenversiegelung zu bremsen, wenn nicht gar zu stoppen. Auf der Leerstandskonferenz soll an Lösungsansätzen gearbeitet werden, die den bisher brach liegenden Wohnraum wieder beleben und dabei für alle Beteiligten Mehrwerte schaffen.

Eröffnunsabend
Mittwoch
21. September 2022

Moderation der Leerstandskonferenz
Wojciech Czaja – Freischaffender Journalist

18.00 **Begrüßungsrunde mit:**
Peter Kloo – Bürgermeister Kolbermoor
Roland Bräger – Direktor Schlossbrauerei Maxlrain,
Vorsitzender Wirtschafts-Forum Mangfalltal e.V.

18.30 **Filmvorführung „Hinterholz 8“**
(Regie: Harald Sicheritz)

20.00 **Leinwandgespräch**
Moderator Wojciech Czaja und Gäste

21.00 **Gemütlicher Ausklang in der Spinnerei Kolbermoor**

Programm Donnerstag 22. September 2022

09.00 Begrüßungsrunde

Roland Bräger – Direktor Schlossbrauerei Maxlrain,
Vorsitzender Wirtschafts-Forum Mangfalltal e.V.
Michael Pelzer – Alt-Bürgermeister Weyarn, Vorsitzender LAG Miesbacher Tal
Anton Wallner – Bürgermeister Bad Feilnbach, Vorsitzender LAG Mangfalltal-Inntal
Dr. Max von Bredow – Vorstandsvorsitzender Quest Baukultur, Eigentümer Spinnerei
Roland Gruber – Geschäftsführer nonconform

09.30 Das Haus, das Wohnen & die Vielfalt an Wohnformen

Prof. Sophie Wolfrum, Stadt- und Regionalplanerin, TU München
Nachgespräch mit einem Bürgermeister der Region

10.00 Eigentum, Familie und Nachbarschaft

Prof. Marcus Menzl, Sozialwissenschaftler & Stadtplaner, Technische Hochschule Lübeck
Nachgespräch mit einem Bürgermeister der Region

10.30 Kaffeepause

Programm Donnerstag 22. September 2022

11.00 Die Potentiale der Bauleitplanung im Umgang mit dem freistehenden Einfamilienhaus

Dr. Jürgen Busse, Rechtsanwalt, ehem. Geschäftsführer bayerischer Gemeindetag, Starnberg
Nachgespräch mit einem Bürgermeister der Region

11.30 Die Idee eines Flächenzertifitkathandels

Dr. Ralph Henger, Ökonom, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln
Nachgespräch mit einem Bürgermeister der Region

12.00 Lernen vom Wohnen in Nordeuropa und anderswo

Walter Unterrainer – Professor für Architektur und Umraumgestaltung, Universität Göteborg, Schweden
Nachgespräch mit einem Bürgermeister der Region

12.30 Präsentation der 4 Exkursionsrouten mit Bus-Workshops

Fahrscheinvergabe in Form einer partizipativen Abstimmung

12.45 - 14.00 Mittagspause

Programm Donnerstag 22. September 2022

14.00 Exkursionen zu Best-Practice Projekten in der Region

Tour 1
Forschungshäuser TU München und Wohnprojekt WOGENO, Bad Aibling
Mehrgenerationenhäuser auf dem Klosteranger, Weyarn

Tour 2
Zweifamilien-Haus bei den Hirschen, Gmund
Ortskern-Wohnen am Tannenhof, Bad Feilnbach

Tour 3
Baugemeinschaft Pallauhof, Münsing

Tour 4
Landlmühle, Stephanskirchen
Alte Spinnerei, Kolbermoor

In den Bussen wird es u.a. folgende Vorträge geben:

Städtebauliche und baukulturelle Impulsprojekte in Kolbermoor
Vortragende aus der Bauverwaltung und Politik in Kolbermoor

Zur Geschichte der beliebtesten Wohnform – Das Einfamilienhaus: Ergebnisse eines Forschungsprojekts
Lehrende und Studierende des Center ländlicher Raum/TU Wien

Auf der Rückfahrt wird der Ideenbus zum Workshopraum um die Eindrücke und Erkenntnisse zu sammeln und zu diskutieren
Moderation: Das Team von nonconform

Programm Donnerstag 22. September 2022

18.30 Aus dem Bus

Kurzberichte der Erkenntnisse aus allen Ideenbussen

19.00 Dinner Speech | Der unsichtbare Wohnraum

Daniel Fuhrhop, Journalist, Buchautor & Forscher, Potsdam

im Anschluss: **Leerstand in 4 Gängen füllen**
Ein interdisziplinäres und interaktives Abendessen-Spiel zur gemeinsamen Lösungsentwicklung von halbleeren Einfamilienhäusern

Musikalische Umrahmung: Musikschule Kolbermoor

Programm Freitag 23. September 2022

09.00 Sternschnuppen vom Vortag

09.30 Verteilung auf das Vorhandene in der Zwischenstadt

Dr. Jörg Heiler – heilergeiger architekten und stadtplaner BDA

10.00 Re-Use: Bestandshäuser weiterdenken und wiederverwerten

Prof. Tina Kammer – Nachhaltiges Bauen, IU Internationale Hochschule/InteriorPark

10.30 Kaffeepause

11.00 Ideenfeuerwerk

Alter Hof sucht neue Liebe, Ramona Riederer

Re-Habitat: Vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus, Julia Lindenthal

Back to the Gutshof, Jan Foerster

Zukunftsquartier Drolshagen, Uli Berghof

Systematisierte Leerstandserhebung – Beispiel Pfarrkirchen, Tobias Hanig, Sebastian Osenstetter

Baugruppe Pressbaum, Johanna Leutgöb

SauRiassl Syndikat, Marcel Seehuber

Programm Freitag 23. September 2022

Landesförderprogramm Gemeinschaftliches Wohnen
Reinhard Schinner

Jung kauft Alt, Alexander Graf

Wohnungsleerstand wandeln – Chancen des Leerstandes
Richard Reischl

Huber - der Hof für alle, Ronja Protzmann

Aus Eins mach Zwei, Helmut Eckmeier

Hallenschwimmbad wird zum Wohnraum, Stephanie Ach

Shift of Uses - Lichtenfels, Victoria Holzinger, Paul Eis

Das 3-Familienhaus, Stephan Rauch

13.00 Resümee
Der Moderator zieht mit den Teilnehmenden und den Vertreter:innen des Veranstalters ein abschließendes Resümee

13.15 Konferenzende
Mit gemeinsamem Suppenessen
Die Ideengeber:innen des Feuerwerks stehen für Fragen zur Verfügung

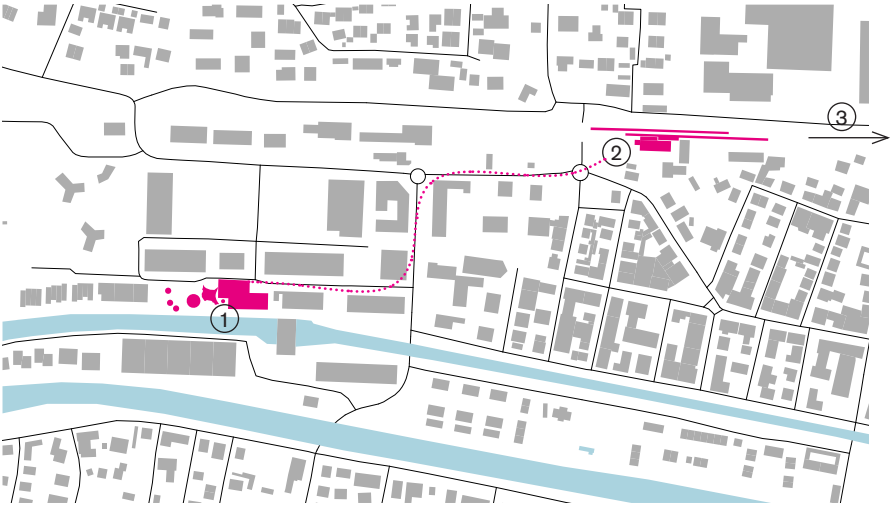
An der alten Spinnerei

Umgebung

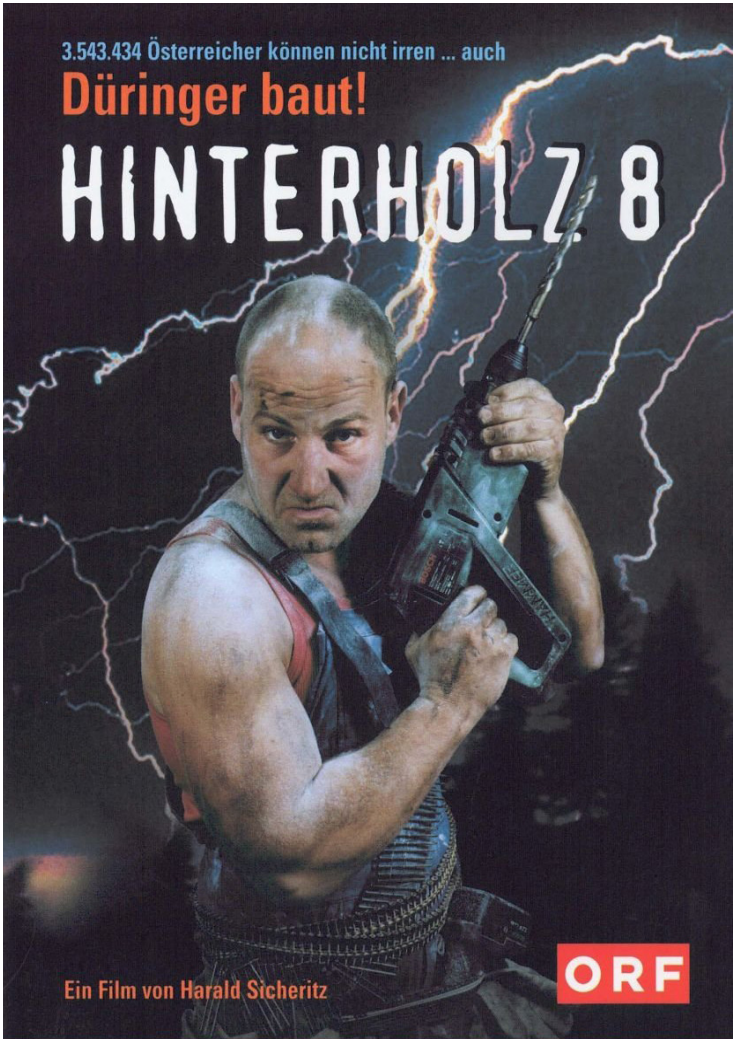
1 Kesselhaus an der Alten Spinnerei
An der Alten Spinnerei 5
83059 Kolbermoor

2 Bahnhof Kolbermoor
Bahnhofplatz 1
83059 Kolbermoor

3 Richtung Rosenheim



N 200m



Radikale Ideen für das Einfamilienhaus: Filmplakat zu „Hinterholz 8“ von 1998
R: Harald Sicheritz

Eröffnunsabend
Mittwoch
21. September 2022

Begrüßung

Filmvorführung „Hinterholz 8“
(Regie: Harald Sicheritz)

Leinwandgespräch
Moderator Wojciech Czaja und Gäste

Filmvorführung: „Hinterholz 8“

Ein Kult-Kabarett-Film rund um den Umbau (und Einsturz) eines Einfamilienhauses am Land. „Hinterholz 8“ war zum Erscheinungsdatum der größte österreichische Kinoerfolg aller Zeiten.

Eine gute Komödie balanciert immer auf dem Hochseil. Unter ihr gähnt der Abgrund der Tragödie. Der Abgrund in „Hinterholz 8“ ist eine Pestgrube, auf der die Anwohner:innen eines Kaffs im hintersten Wienerwald einst ein windschiefes Häuschen errichtet haben. Genau dieses Häuschen hat sich Herbert Krcal - ein mittlerer Angestellter in einem mittleren Betrieb mit einer durchschnittlichen Ein-Kind-Familie - ausgeguckt, um seinen Traum vom Eigenheim im Grünen zu verwirklichen.

Damit fängt der ganze Spaß an. „Hinterholz 8“ reiht in seiner ersten Hälfte bösartige Miniatursatiren aneinander. Der Film entstand aus einem Programm des österreichischen Kabarettisten Roland Düringer, der auch den Herrn Krcal spielt. Zu dem gehören nicht nur zwei linke Hände, sondern auch ein linkisches Naturell, wir verfolgen ihn auf Abenteuertour im Baumarkt und in den verbalen Fängen eines Bankangestellten, der mit Kreditsummen jongliert, daß einem schwindlig wird.

Doch allmählich bleibt einem das Lachen im Halse stecken. Düringer und sein Regisseur Harald Sicheritz machen mit nachgerade sadistischer Konsequenz ernst mit lustig. Das Schicksal nimmt im Fall des Herrn Krcal stets die schlimmstmögliche Wendung. Und

immer wenn man meint, es geht nicht mehr, kommt von irgendwo der nächste Knüppel her. Das Häuschen mit der idyllischen Adresse Hinterholz 8 ist längst zu einem Alptraum geworden, in dessen Verlauf Krcal sein Auto, sein Zuhause, seine Familie und seinen Job verliert. Und wie sich das Haus immer mehr in eine alles verschlingende Ruine verwandelt, so wird aus der zu Beginn netten Komödie das bewegende Porträt eines zerstörten Mannes.

Foto: Filmstill aus „Hinterholz 8“,
R: Harald Sicheritz, 1998

Mit knapp 650.000 Zuschauer:innen war „Hinterholz 8“ der in seinem Entstehungsland erfolgreichste österreichische Film aller Zeiten. Selbst „Godzilla“ wurde in Österreich von der Satire überholt, die in Deutschland mit hochdeutschen Untertiteln läuft. Wer wüßte sonst, daß man zu Fertighäusern „Pappendeckelhaus“ sagen kann?

Diese Kritik erschien am 26. Mai 1999 im „Spiegel“: Zemla, Peter. (1999, Mai). Amoklauf im Wienerwald. Der Spiegel, *23/1999, 106/130.*

Das Eigenheim im Grünen galt über Jahre hinweg als selbstverständliche Antwort auf die Wohnbedürfnisse junger Mittelschichtsfamilien. Das ist heute nicht mehr so. In einer Gesellschaft, die sich durch individuelle Lebensentwürfe auszeichnet, ist es naheliegend, dass sich auch das Spektrum an Wohn- und Lebensmodellen stärker differenziert.

Prof. Dr. Marcus Menzl

Hauptvorträge im Kesselhaus Donnerstag 22. September 2022

Das Haus, das Wohnen & die Vielfalt an Wohnformen
Prof. Sophie Wolfrum, Stadt- und Regionalplanerin, TU München

Eigentum, Familie und Nachbarschaft
Prof. Dr. Marcus Menzl, Professor für Soziologie der gebauten Umwelt und Studiengangsleiter Stadtplanung, Technische Hochschule Lübeck

Die Potentiale der Bauleitplanung im Umgang mit dem freistehenden Einfamilienhaus
Dr. Jürgen Busse, Rechtsanwalt, ehem. Generalsekretär bayerischer Gemeindetag, Starnberg

Die Idee eines Flächenzertifikathandels
Dr. Ralph Henger, Ökonom, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

Lernen vom Wohnen in Nordeuropa und anderswo
Walter Unterrainer – Professor für Architektur und Umraumgestaltung, Universität Göteborg, Schweden

Das Haus, das Wohnen & die Vielfalt an Wohnformen

Prof. Sophie Wolfrum, Stadt- und Regionalplanerin, TU München

„Auf dem Land dagegen klagen die jungen Leute, dass in der Lebensphase zwischen Elternhaus und Familiengründung keinerlei alternatives Angebot besteht.

Wohnen im Garten war einst eine Utopie für wenige Wohlhabende. Die venezianische Oberschicht hatte ihre Villen auf der *Terraferma*, der europäische Adel seine Sommerresidenzen, der europäische Bürger:innen im 19. Jahrhundert die Sommerfrische draußen vor der Stadt. Als im 19. Jahrhundert die Städte im Zuge der Industrialisierung wuchsen und die Lebensbedingungen der Massen unerträglich wurden, war es naheliegend, auf diese *Heterotopien* zurückzugreifen. Die *Gartenstadt* sollte die Stadt reformieren. Geblieben ist aber mehr als 100 Jahre später eine Zersiedelung der Landschaft und Einfamilienhausgebiete ohne die Vorteile der Stadt.

Die Konsequenzen für die Struktur der Städte sind jedoch kein Kriterium der individuellen

Wohnentscheidung. Vielmehr symbolisiert das Einfamilienhaus wie keine andere Wohnform private Autonomie. Es verspricht die Kontrolle darüber, wieviel Welt man in sein Heim hereinlassen will, größtmögliche Selbstbestimmung und Privatheit. Die Wohnung funktioniert so am verlässlichsten als *räumliches Immunsystem*. So waren im Jahr 2020 drei Viertel der Wohnungsneubauten in Deutschland Einfamilienhäuser (Bauwelt 13.2022).

Foto: Markus Lanz

In Städten wie München gehören jedoch nur noch etwa 20% der Bevölkerung zu dem Familienmodell, das mit der Wohnform des Einfamilienhauses angesprochen wird. In den Vororten vereinsamen alte Damen in viel zu großen Häusern, die sie einst in der Familienphase bezogen haben. Auf dem Land dagegen klagen die jungen Leute, dass in der Lebensphase zwischen Elternhaus und Familiengründung keinerlei alternatives Angebot besteht. Die Innovation im Wohnungsbau ist überfällig.

Vortrag online nachschauen

Prof. Sophie Wolfrum, Studium der Raumplanung, Referendariat für Städtebau, Verwaltungspraxis in Dar es Salaam und Sindelfingen, seit 1989 zusammen mit Alban Janson Büro für Architektur und Stadtplanung in Stuttgart und Karlsruhe, heute in München. 2003–2018 Lehrstuhl für Städtebau und Regionalplanung, TU München, Fakultät für Architektur. Mitglied der DASL und der SRL

Eigentum, Familie und Nachbarschaften

Prof. Dr. Marcus Menzl, Professor für Soziologie der gebauten Umwelt und Studiengangsleiter Stadtplanung, Technische Hochschule Lübeck

Für welche Wohnqualitäten steht das „Eigenheim im Grünen“ eigentlich? Lassen sich diese auch in anderen Wohnformen anbieten – oder in Bestandseigenheimen, sei es im großstadtnahen oder im ländlichen Raum?

„Die Ermöglichung des Traums vom Eigenheim im Grünen“ – unter diese Überschrift lässt sich das in den Nachkriegsjahrzehnten dominante und politisch massiv geförderte Wohn- und Lebensmodell deutscher Mittelschichtshaushalte stellen. Damit verbunden waren stark arbeitsteilige geschlechtliche Rollenmodelle, die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten, eine hohe Abhängigkeit vom Auto und die prägnante Ausprägung des kleinfamiliären Privat- und Rückzugsraumes.

Inzwischen wird die bundesrepublikanische Gesellschaft immer deutlicher von einer Ausdifferenzierung sozialer Milieus und einer bunten Vielfalt von Lebensentwürfen geprägt. Das uniforme Wohn- und Lebensmodell der Nachkriegsjahrzehnte hat erhebliche Risse bekommen: Es hat (allen gegenteiligen Beteuerungen zum Trotz) seinen Status als unangefochtener normativer Fixpunkt verloren, wird ambivalenter wahrgenommen und bildet nur noch eine von zahlreichen Optionen des Wohnens und Lebens. Die Nachfragesituation ist komplexer geworden.

Auf der Angebotsseite wird es in den nächsten Jahren immer weniger möglich sein, in expansiver Weise Bauland in der Fläche auszuweisen. Der Blick richtet sich zunehmend auf verdichtete Bauformen und vor allem auf den Bestand – und das heißt auch, auf das Meer an Eigenheimen aus den Nachkriegsjahrzehnten, die vielfach nicht mehr ohne Weiteres marktgängig sind. Vor diesem Hintergrund stellen sich viele, zum Teil auch grundlegende Fragen: Für welche Wohnqualitäten steht das „Eigenheim im Grünen“ eigentlich? Lassen sich diese auch in anderen Wohnformen anbieten – oder in Bestandseigenheimen, sei es im großstadtnahen oder im ländlichen Raum? Welche Chancen bietet die Lust an entstandardisierten und selbstbestimmten Formen des Wohnens? Und wie lässt sich eine neue Kultur des Wohnens entfachen: individuell, flexibel und experimentierfreudig?

Vortrag online nachschauen

Prof. Dr. Marcus Menzl, Studium der Soziologie und der Stadtplanung. Danach Tätigkeit als wissenschaftlicher Mitarbeiter und Dissertation zum Thema „Leben in Suburbia“. Von 2007 bis 2017 bei der HafenCity Hamburg GmbH beschäftigt mit Verantwortung für alle sozialen Entwicklungsprozesse in der HafenCity. 2017 Berufung auf die Professur in Lübeck.

Die Potentiale der Bauleitplanung im Umgang mit dem freistehenden Einfamilienhaus

Dr. Jürgen Busse, Rechtsanwalt, ehem. Geschäftsführer bayerischer Gemeindetag, Starnberg

Mit einer klugen Ortsplanung ist es möglich, attraktiven Wohnraum in der Ortsmitte zu schaffen; dies ist zugleich ein Angebot für unsere ältere Generation, ein neues altersgerechtes Zuhause zu finden.

Jede Bauleitplanung für eine Wohnbebauung sollte sich zum Ziel setzen, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung umfassend Rechnung zu tragen.

Die bayerischen Städte und Gemeinden haben längst erkannt, dass es nicht ausreicht, nur Bauflächen auszuweisen, sondern es ist notwendig, dass die Baugrundstücke auch bebaut werden und mit der Bebauung den

Bedürfnissen aller Generationen Rechnung getragen wird. Im ländlichen Raum hat nach wie vor der Wunsch nach dem Einfamilienhaus hohe Priorität. Der Tendenz, dass die erwachsenen Kinder ausziehen und oft die Eltern die Häuser allein bewohnen, hat zur Folge, dass die Gemeinden immer mehr Flächen ausweisen müssen, um Wohnraum für junge Familie zu schaffen.

Die Gemeinden sind daher gefordert, attraktive barrierefreie kleinere Wohnungen im Ort anzubieten, die für ältere Menschen infrage kommen. Dabei sollen keine Seniorenviertel geschaffen werden, sondern eine gesunde Mischung von Jung und Alt macht die Attraktivität eines Ortes aus.

Hierzu sind nicht nur städtebauliche Konzepte notwendig, vielmehr müssen solche Modelle auch auf Akzeptanz stoßen. Die Gemeinde hat daher die Aufgabe, die Bürger:innen von den Vorteilen neuer Wohnformen für Jung und Alt zu überzeugen.

Vortrag online nachschauen

Dr. Jürgen Busse, Studium an der LMU München
1981 - 1985 Pressesprecher des Staatsministeriums des Inneren in Bayern
1989 - 1999 Referent für Städtebau, Dorferneuerung und Baurecht beim Bayerischen Gemeindetag
1999 - 2015 Geschäftsführendes Präsidialmitglied des Bayerischen Gemeindetags
Seit 2015 Rechtsanwalt für Städtebau, Bauplanungs- und Kommunalrecht in der Kanzlei Döring/Spieß und Kollegen München

Die Idee eines Flächenzertifikathandels

Dr. Ralph Henger, Ökonom, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

„Die Vielzahl an Leerständen in den Orts- und Stadtkernen und die zu hohe Flächeninanspruchnahme sind die logische Folge der falschen Rahmenbedingungen, die den Kommunen, der Bevölkerung und den Grundstückseigentümern gesetzt werden.

Der Vortrag beschäftigt sich mit der Frage, warum in Deutschland vielerorts zu viele neue Flächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, obwohl gleichzeitig häufig Gebäude leer stehen und bereits erschlossene Flächen brach liegen. Hinter den Fehlentwicklungen stecken im Kern falsche finanzielle Anreize, die sowohl auf die politischen als auch die privaten Entscheidungsträger:innen wirken. Um die Fehlanreize zu überwinden, erscheint ein Flächenzertifikatehandel als ein geeignetes Politikinstrument. Hierdurch kann die Innenentwicklung in den Kommunen gestärkt und der Bau von großen Einfamilienhaussiedlungen

effektiv und effizient verhindert werden. Beim Flächenzertifikatehandel benötigen Kommunen Zertifikate, wenn sie Flächen außerhalb ihres Siedlungsbestands neu zur Bebauung festsetzen möchten. Die Kommunen erhalten über einen festen Schlüssel Zertifikate zugeteilt, die zur Ausweisung von 1.000 m² (= 0,1 ha) neuem Bauland berechtigen.

Freiflächen müssen einen „fairen“ Preis bekommen

21. September 2015, 19:13 Uhr Landflucht in Niedersachsen

Bürgermeister verschenkt Baugrundstücke

Bürgermeister Manfred Weiner zeigt auf eines der Baugrundstücke in Ottenstein. (Foto: dpa)

ANZEIG

Wer jung ist, zieht weg vom Land. Als im niedersächsischen Ottenstein die Grundschule geschlossen werden soll, macht der Bürgermeister ein ungewöhnliches Angebot.

Interview von Jan Schmidbauer

Manfred Weiner, 71, ist seit 39 Jahren Bürgermeister der Gemeinde Ottenstein

Quelle: Süddeutsche Zeitung, Vortrag von Ralph Henger

Foto: Süddeutsche Zeitung vom 21. September 2015, aus dem Vortrag von Ralph Henger

Vortrag online nachschauen

Dr. Ralph Henger arbeitet und forscht seit 2010 als Senior Economist im Institut der deutschen Wirtschaft e.V. (IW) im Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte. Seine inhaltlichen Schwerpunkte liegen in der Untersuchung von Wohnungsmärkten, der sozialen Absicherung des Wohnens, Flächennutzungsentscheidungen von Kommunen sowie energetischen Gebäudesanierungen. Nach seinem Studium promovierte er von 2006 bis 2010 Volkswirtschaftslehre an der Universität Göttingen. Seit 2014 ist er zudem Dozent für Immobilienökonomie an der Akademie deutscher Genossenschaften.

Lernen vom Wohnen in Nordeuropa und anderswo

Prof. Walter Unterrainer – Professor für Architektur und Umraumgestaltung, Universität Göteborg, Schweden

Europa verbaut und versiegelt täglich die Fläche von 390 Fussballfeldern, in Österreich alleine sind es 31.

Dass Einfamilienhaussiedlungen desaströs für die Umwelt und sozial unverträglich sind, ist über Fachkreise hinausgehend unbestritten. Die entscheidende Frage ist, welche Wohnbaualternativen gibt es bzw. müssen weiterentwickelt werden, um eine Balance zwischen sozial verträglicher Bebauungsdichte, Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr, adaptierbaren Räumen mit individuellem Ausdruck sowie qualitätvollem Grünraum zu erreichen. Der Verweis, dass sich das Problem löst, indem immer weniger Menschen sich ein Einfamilienhaus leisten können, ist sozial zynisch und ändert nichts an der bestehenden Verhüttelung ganzer Regionen, auch städtischer Wohnraum wird immer unerschwinglicher. Die Entwicklung neuer und leistbarer Wohnformen mit minimiertem ökologischem Fußabdruck kann nur in kollektiver Kraftanstrengung

zwischen Nutzer:innen, Planer:innen, Umweltspezialist:innen, Gesetzgeber:innen und Politik erfolgen und muss der Spekulation entzogen werden. Die UNO Gesandte für Wohnungswesen, Lailana Farhi hat es auf den Punkt gebracht: ´Wohnungen wurden zu einem finanziellen Vehikel pervertiert, wie Gold. Aber Gold ist kein Menschenrecht, im Gegensatz zu einer würdigen Wohnsituation´.

Foto: Walter Unterrainer

Werfen wir einen Blick auf internationale Beispiele, wo sich Nutzer:innen, Stadtentwickler:innen, Architekt:innen und Lokalpolitiker:innen eindimensionaler Investorenlogik entzogen haben, und erstaunliche Alternativen entwickelten, leistbar, gemeinschaftstfördernd und umweltschonend.

Vortrag online nachschauen

Walter Unterrainer ist Professor für Architektur und Umraumgestaltung an der Chalmers University of Technology in Göteborg, Schweden. Neben seiner Lehrtätigkeit führt er seit 1980 sein eigenes Atelier für Architektur in Vorarlberg.

Ideen on tour: Exkursionen zu Best Practice Beispielen in der Region
Foto: nonconform

Exkursionen zu Best Practice Projekten Donnerstag 22. September 2022

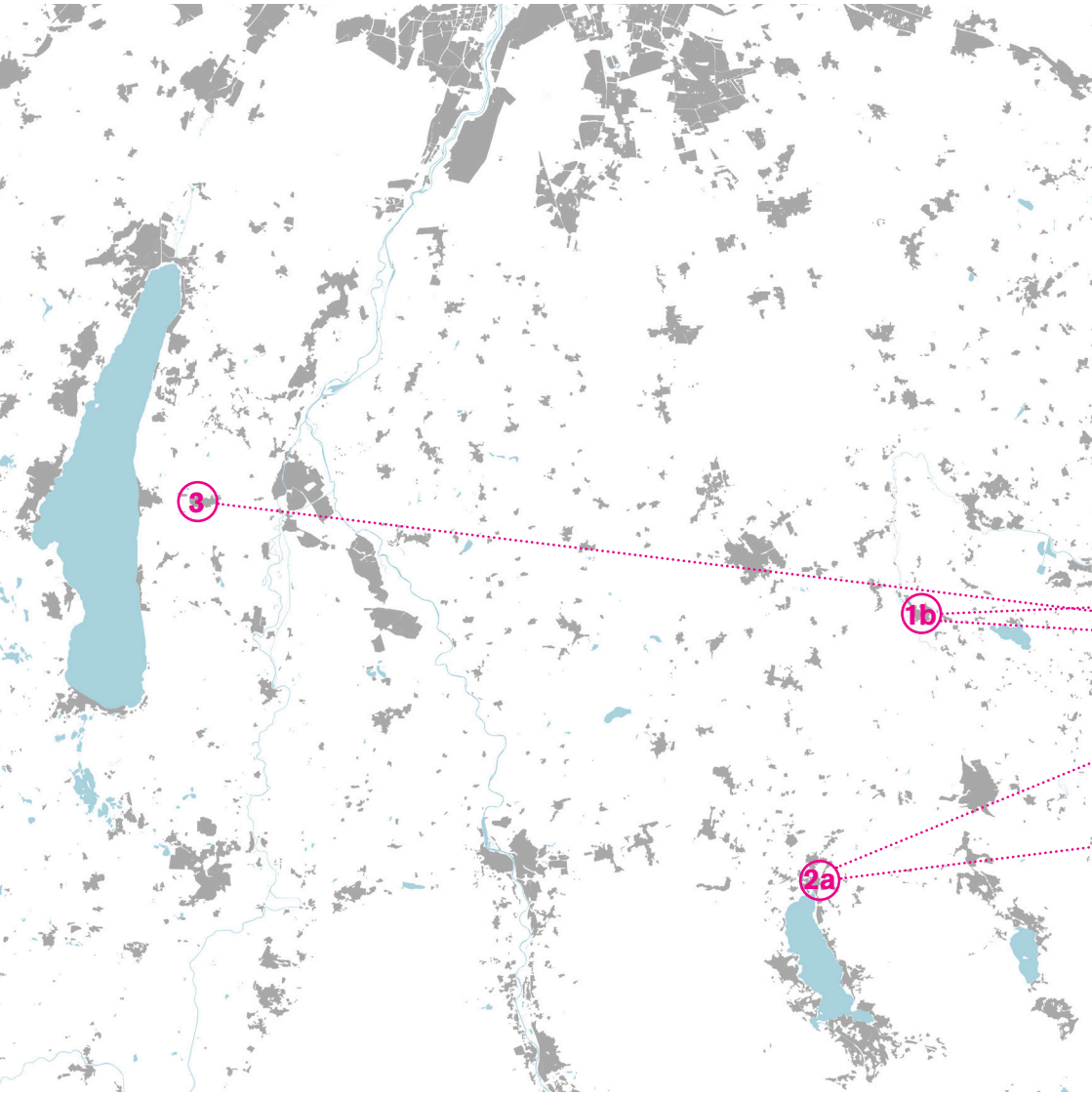
Tour 1
Forschungshäuser TU München und Wohnprojekt WOGENO, Bad Aibling
Mehrgenerationenhäuser auf dem Klosteranger, Weyarn

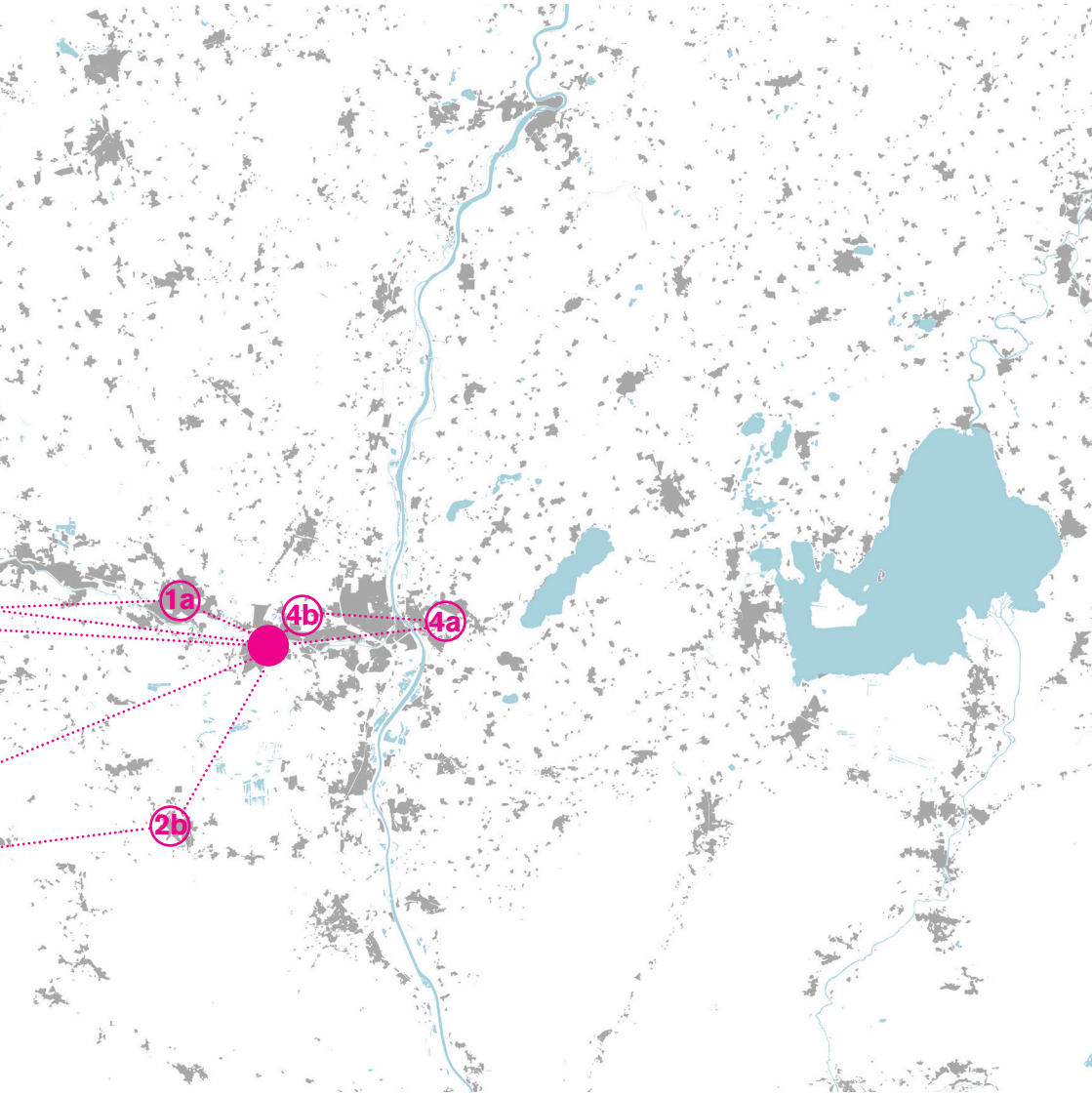
Tour 2
Zweifamilien-Haus bei den Hirschen, Mayer-Nowak, Gmund
Tannenhof, Bad Feilnbach

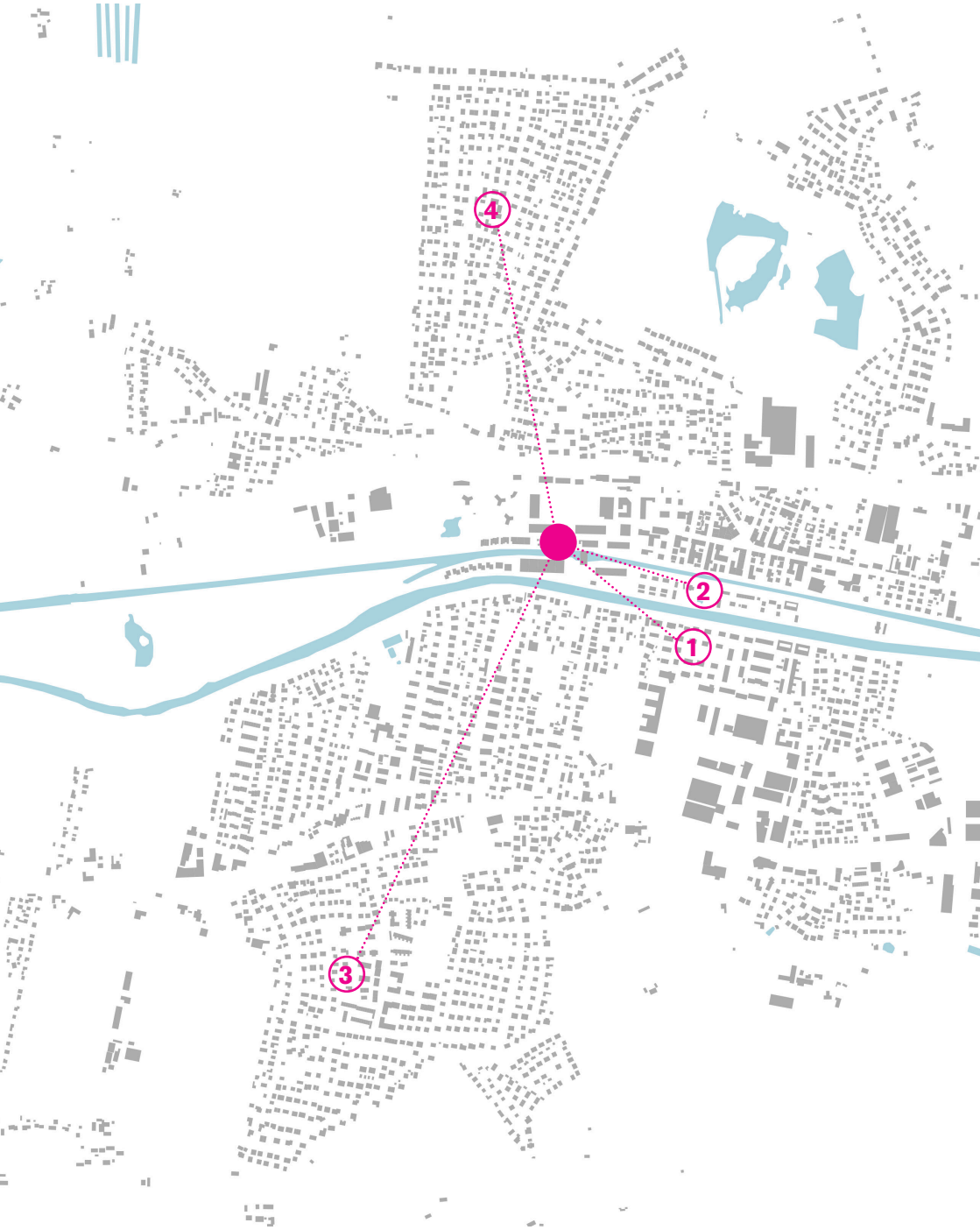
Tour 3
Baugemeinschaft Pallauhof, Münsing

Tour 4
Landlmühle, Stephanskirchen
Alte Spinnerei, Kolbermoor

Übersicht Bustouren




1a
4b
4a
2b


4
2
1
3

Übersicht Vorträge im Bus

Tour 1
Neubauten am Mangfallring, „Verdichten durch Geschosswohnungsbau“
Julia Wirth, Bauverwaltung Kolbermoor

Tour 2
Historische Werksiedlung der Baumwollspinnerei „Neues Wohnen in denkmalgeschützten Häusern“
Andreas Meixner, Stadtbaumeister Kolbermoor

Tour 3
„Nur Wohnen, sonst nix“, Der Kolbermoorer Süden, Wohnungsbau in den 70er Jahren
Christian Poitsch, Stadtmarketing Kolbermoor

Tour 4
Alte Siedlung (30er Jahre) und Neue Siedlung (50er Jahre), „Nachverdichtung im Einfamilienhaus-Garten“
Peter Kloo, 1. Bürgermeister Kolbermoor

Vortrag im Bus: Zur Geschichte der beliebtesten Wohnform – Das Einfamilienhaus

Isabel Stumfol (Center ländlicher Raum), Barbara Steinbrunner (TU Wien), Lena Schartmüller (TU Wien), Thomas Hennerbichler (Lang Vonier Architekten)
Studierende: Maria Hamann, Elisabeth Wimmer, Johannes Schrabauer, Linda Widmaier, Elias Grinzinger

Im Planungsstudium wird vermittelt, dass uns der Boden „ausgeht“ und (freistehende) Einfamilienhäuser in Anbetracht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein Auslaufmodell sind. Der Fokus liegt hier häufig auf den negativen Auswirkungen und auf alternativen Wohnmodellen. Das Einfamilienhaus als gebautes Objekt und Wohnwunsch wird dabei meist ausgeklammert. Um die Bedeutung und die enorme Nachfrage nach den Einfamilienhaus zu verstehen, ist es notwendig, einen Blick auf die geschichtliche Entwicklung, den Aufstieg zur beliebtesten Wohnform und die individuellen Bedürfnisse, die hinter dem Traum vom Einfamilienhaus stecken, zu werfen. Die Geschichte des Einfamilienhauses wird dafür in drei Erzählstränge unterteilt, welche die heutige Bedeutung des Einfamilienhauses widerspiegeln: (1) Das Haus im Grünen als Erholungsraum und Versorgungsmöglichkeit, (2) Konsumgüter der traditionellen Kleinfamilie als Einfamilienhaus-Treiber und (3) Politisch motivierte Interventionen rund um das Einfamilienhaus. Viele der heute diskutierten

Motive korrelieren eng mit den Aspekten rund um die Entwicklung des Einfamilienhauses zum Idealbild des Wohnens. Kritik am Einfamilienhaus gab es dabei de facto aus den unterschiedlichen Disziplinen von Anfang an.
Nach dem geschichtlichen Abriss und Ergründung der individuellen Bedürfnisse,

Foto: Lena Schartmüller

werden Zukunftsgedanken zum Einfamilienhaus aufgezeigt, sowie unser Resümee aus den Erfahrungen von zwei interdisziplinären Lehrveranstaltungen zu diesem emotional debattierten Thema geteilt.

Das Center ländlicher Raum knüpft an die langjährige Erfolgsstory im Kontext der akademischen Auseinandersetzung, Forschung und Lehre in und mit dem Ländlichen Raum an und intensiviert diese durch Koordinationsleistungen.
Es ist angesiedelt an der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien. Mit 1. April 2021 hat Isabel Stumfol die Koordination des Centers Ländlicher Raum übernommen.

Forschungshäuser der TU München, Bad Abling

Florian Nagler Architekten

Das Forschungsprojekt „Einfach Bauen“ an der Technischen Universität München setzt der zunehmenden Komplexität im Bauwesen bei ihren Forschungen die radikale Reduktion gegenüber. Auf einem ehemaligen Kasernengelände in Bad Aibling hat das Münchner Büro Florian Nagler Architekten drei Forschungshäuser mit monolithischen Wandaufbauten aus Holz, Mauerwerk und Beton errichtet, die als Mehrfamilienhäuser je acht Wohnungen unterbringen.

Statt vielschichtiger Bauteile wurde die Strategie „Einfach Bauen“ konsequent umgesetzt: Einschichtige Wand- und Deckenkonstruktionen, klimatisch träge Bauteile durch Speichermasse, angemessene Fensterflächen (kein Sonnenschutz, Nutzerlüftung), wenig Aufwand für den Betrieb durch geringe Komplexität des Gebäudes, handwerkliche Fügung der Bauteile, Verzicht auf Hilfsstoffe und materialfremde Sonderbauteile, konsequente Trennung von Gebäude und Techniksystemen.

Ziel des ungewöhnlichen Projektes war die Gewinnung von wissenschaftlichen Daten, um verschiedene Parameter des Bauens vergleichbar zu machen.

Fotos: Sebastian Schels

Neben den Materialien war auch regional verwurzeltes Wissen über Geometrien, Ausrichtungen, Lichteinfall, Raumhöhen, Fenstergrößen, Glasqualitäten und Komfort Untersuchungsgegenstand. Damit wurde auch bewusst auf architektonische Elemente gesetzt, welche sich seit Jahrhunderten im regionalen Klima bewährt haben. Im Hinblick auf den Heizenergieverbrauch sowie auf die sommerliche Überhitzung, jene Räume am besten funktioniert, wie sie in klassischen Altbauwohnungen vorkommen.

Quellen:
https://www.einfach-bauen.net/forschungshaeuser-bad-aibling/
https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Drei_Forschungshaeuser_von_Florian_Nagler_Architekten_in_Bad_Aibling_7563859.html
https://www.baunetzwissen.de/beton/objekte/wohnen-mfh/forschungshaeuser-in-bad-aibling-7597304

Mehrgenerationenhäuser Weyarn

Quest Baukultur, Leupold Brown Goldbach Architekten

In der oberbayerischen Gemeinde Weyarn, wie in so vielen ländlichen Gemeinden, gab es massiv zu wenig Wohnraum für Senior:innen. Insbesondere fehlten barrierefreie Wohnungen. Im Rahmen der Gesamtplanung am Klosteranger wurden 70 Wohnungen in sieben Mehrgenerationenhäusern geschaffen.

Die Lage der Häuser im Ortszentrum fördert die Teilnahme der Bewohner:innen am Dorfleben. Je Haus sind 10 Wohnungen mit verschiedenen Größen „von S bis XL“ untergebracht, um unterschiedliche Lebensformen und -situationen abzubilden. So entsteht eine Mischung aus Ein- und Mehrpersonenhaushalten sowie Jung und Alt- „Alle unter einem Dach“.

Das zentrale lichtdurchflutete Treppenhaus fördert die Kommunikation unter den Bewohner:innen: nach dem Vorbild des „Fletz“ - der Diele in alten Bauernhäusern - wird es zum Gemeinschaftsraum für zwanglose Begegnungen. Durch die prägnante Form wird der Fletz auch von außen zum Symbol und zur Einladung zur Kommunikation.
Trotz der Offenheit der Architektur sind die Wohnungen flexibel geschnittene

Fotos:
oben: Jonathan Sage Architekturfotografie
unten: Meike Hansen Archimage

Rückzugsorte mit geschützten Außenräumen (Balkon, Loggia oder Terrasse). Die Erdgeschosse erhalten private Gärten. Der hölzerne Gartenzaun als Gestaltunselement korresponiert mit der Architektur der Häuser und schafft das gewohnte Bild für die Trennung von privatem und öffentlichem Raum.

Quellen:
https://www.lbgo.de/projekte/mehrgenerationenhaeuser/?src=home

Zweifamilien-Haus bei den Hirschen

Mayer-Nowak / Architektur

Zu Beginn ein wunderschönes Grundstück im Ort an einem Hirschgehege gelegen, mit Bebauungsplan für ein Einfamilienhaus. Mit Zustimmung der Gemeinde konnte das Baurecht erweitert werden auf ein Haus für zwei Familien. Der Anspruch der Architektur: Gemeinschaftsflächen und private Bereiche stehen im Gleichgewicht ohne Zäune zu errichten. Dem Haus sieht man es erst auf den zweiten Blick an, dass es ein Doppelhaus ist. Haus und Garagenscheune bilden zusammen einen Hof, der als Gemeinschaftshof angelegt und auch offiziell so gewidmet ist. Hier begegnen sich im Kieshof Bewohner:innen und Gäste, an langen Tafeln können Hoffeste für die Nachbarschaft gefeiert werden.

Schon immer war klar: Es soll ein „ehrliches Haus“ werden: einfach bauen war ein Grundsatz. Die wenigen Materialien - Holz und Beton - bleiben roh wie sie auf die Baustelle kommen. Die unbehandelten Materialien wirken für sich und strahlen durch ihre Reduktion Ruhe aus. Ein weiteres Ziel war ein hoher Grad an Regionalität der Produkte und Handwerksfirmen. Das Besondere an diesem Holzhaus: Alle Außenwände bestehen zu 100% aus Holz aus einem Umkreis von 30 km.

2a

Fotos:
Mayer-Nowak / Architektur

Es wurde im Vorfeld viel darüber diskutiert, ob sich das Haus wandeln soll oder die Bewohner:innen später das Haus wieder frei machen für die nächste Familiengeneration. Entstanden ist die Möglichkeit, das Haus als Mehrgenerationenhaus zu nutzen. Eine Aussentreppe erschliesst dann die obere Wohneinheit. Die Leitungen sind vorgesehen. Im Erdgeschoss könnte ein Zimmer abgetrennt werden. Das Untergeschoss ist durch das in der Fassade platzierte Fenster gut belichtet und kann auch als vollwertiges Zimmer genutzt werden.

Quelle:
Mayer-Nowak / Architektur

Ortskern-Wohnen am Tannenhof Bad Feilnbach

Quest Baukultur, HKF Architekten und Planer
nonconform

Ein Wohnzimmer für Bad Feilnbach: Direkt in der Ortsmitte von Bad Feilnbach bot das ehemalige Areal des Kurhotels Tannenhof riesiges Entwicklungspotential. Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs und eines Bebauungsplans gingen Quest Immobilien und die Gemeinde Bad Feilnbach mit nonconform neue Wege. Das zentral gelegene Grundstück soll zum generationenübergreifenden Wohnraum mit zusätzlichen Funktionen für den Ortskern werden.

In einem Beteiligungsprozess vor Ort erarbeitete nonconform mit Bürger:innen und Schlüsselpersonen ein tragfähiges Zukunftskonzept für das zentral gelegene Areal, von dem alle Generationen profitieren.

Bereits vorab brachten Bürger:innen Nutzungsideen ein, die nonconform zu den inhaltlichen und räumlichen Anforderungen an die künftige Bebauung weiterentwickelte. In einer Planungswerkstatt arbeiteten Bürger:innen daraufhin mit Planer:innen an einem räumlichen Modell. Das Ergebnis bildete die Grundlage für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfes durch das Architekturbüro Hölzl Knote Frischholz.

Fotos:
oben: nonconform
unten: Quest Baukultur

Das Ergebnis des Beteiligungsprozesses: ein städtebaulicher Entwurf, der als „Bad Feilnbacher Wohnzimmer“ auf die Bedürfnisse von Jung bis Alt eingeht und sich positiv auf den gesamten Ort auswirkt.

Wohnungen, Kinderbetreuung, eine Arztpraxis sowie ein einladend gestalteter öffentlicher Aufenthaltsbereich werden entstehen. Der Projektentwickler bindet sich in einem städtebaulichen Vertrag an eine entsprechende Realisierung. Das Architekturbüro Hölzl Knote Frischholz arbeitete den städtebaulichen Entwurf aus.
Der Baubeginn erfolgte im April 2021.

Quellen:
https://www.nonconform.at/ideenwerkstatt/ein-wohnzimmer-fuer-bad-feilnbach/

Baugemeinschaft Pallaufhof Münsing

Arc Architekten

Mitten im Ort der Gemeinde Münsing am Starnberger See, auf dem Gelände des ehemaligen Pallaufhofs, initiierte die Gemeinde Münsing ein neues Wohnquartier als Baugemeinschaftsmodell. Ermöglicht wurde es durch eine Baugemeinschaft aus 24 Familien. Es entstand ein Mehrgenerationenprojekt im Ortszentrum, dessen vielfältige Bewohner:innenstruktur einen wertvollen Beitrag zum Dorfleben beitragen.

Zwei langgestreckte Baukörper beherbergen sowohl einzelne Häuser als auch unterschiedlich große Wohnungen, vom 1-Zimmer Appartement bis zum 6-Zimmerhaus mit Einlieger. Sie führen den traditionellen Haustyp in zeitgemäßer moderner Form in die Zukunft und bilden zusammen mit dem mittleren baumbestandenen Anger eine neue Nachbarschaft für bis zu 24 Wohneinheiten.

Gebaut wurde in einer flächensparenden ökologischen Bauweise im Holzbau: Wände, Decken, Dächer sowie die Fassaden sind ab der Erdgeschossdecke aus kosten- und zeitsparenden vorgefertigten Holzbauteilen hergestellt.

Fotos: Arc Architekten

Durch aktive Bodenpolitik der Kommune konnte hier eine ökologisch und sozial nachhaltige Quartiersentwicklung entstehen, die sich positiv auf die Ortsentwicklung auswirkt und sich mit einer einfachen, klaren Architektursprache nahtlos in Ortsbild und Landschaft einfügt.

Quellen:
https://www.arcarchitekten.de/projekte/baugemeinschaft-pallaufhof-muensing/
https://www.ueberoberbayern.de/fileadmin/Dateiverzeichnis/Downloads/Shortlist/Oberland/OBERLAND_039.pdf

Landlmühle

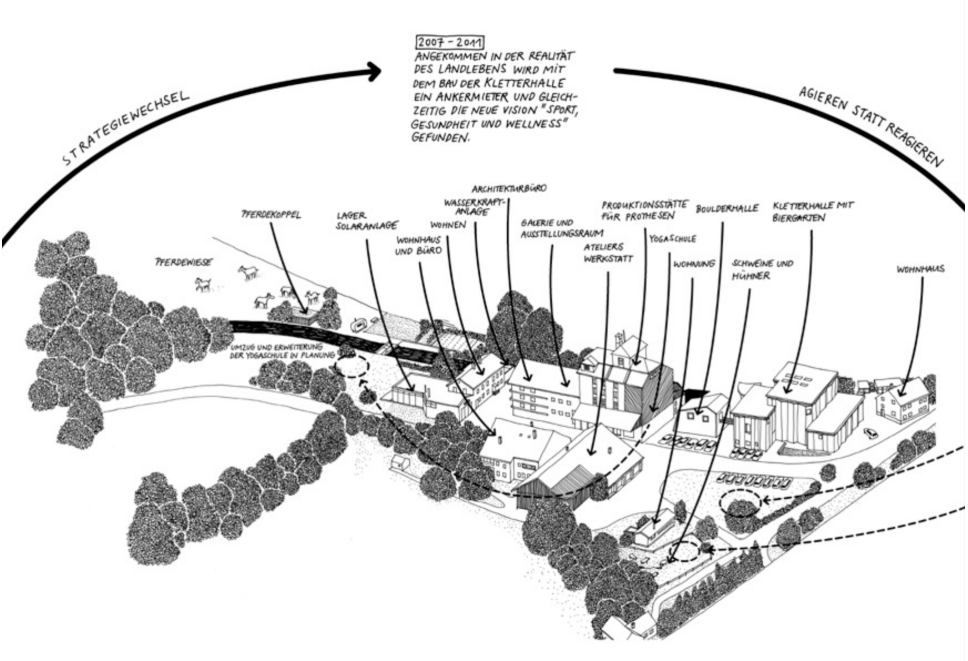
Rudi Finsterwalder,
Finsterwalderarchitekten

„Zurück in die Zukunft“ ist das Motto der Landlmühle. Ziel ist es, eine Gemeinschaft zu schaffen, die als Modell für eine nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raumes in möglichst geschlossenen Kreisläufen arbeitet.

Die Landlmühle ist ein Ortsteil der Gemeinde Stephanskirchen. Vor ca. 50 Jahren war es ein weitgehend eigenständiges kleines Dorf mit vielen Nutzungen, das in den letzten 15 Jahren wieder zum Leben erweckt wurde.
Urkundlich wird die Landlmühle erstmals 1376 erwähnt. Seit 1869 befindet sie sich im Besitz der Familie Finsterwalder, die bis 1983 damit bis zu 30 t Mehl pro Tag vermahlen konnte. Zum Besitz gehörten eine Landwirtschaft, ein Sägewerk und ein Lebensmittelladen.

Seit 2007 wird die Landlmühle mit neuen Nutzungen bespielt. Teil davon sind: eine Kletterhalle, ein Zentrum für Gesundheit, Fitness und Entspannung, die Kreativfabrik mit Räumen für kreatives Arbeiten, eine Biometzgerei mit Gaststätte, eine solidarische Landwirtschaft sowie das Architekturbüro der Initiator:innen (Finsterwalderarchitekten).

Fotos: Landlmühle



Heute ist die Landlmühle ein Ort für nachhaltiges Wohnen und Arbeiten, für Sport und eine gesunde Lebensweise. Ca. 40 Menschen verschiedener Generationen wohnen und arbeiten hier aktuell.

Quellen:
Finsterwalderarchitekten, Landlmühle

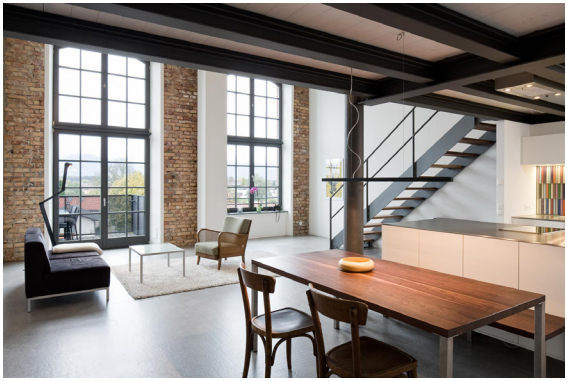
Alte Spinnerei Kolbermoor

Max von Bredow, Quest Baukultur

Der Spinnereineubau liegt direkt zwischen Mangfall und Mangfallkanal und ist das Herzstück der Alten Spinnerei in Kolbermoor.

Das Gebäude wurde nach einem Brand in der Spinnerei in zwei Bauabschnitten 1899 neu errichtet. Während der östliche, ältere Gebäudeteil in der klassischen Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts mit Gusseisensäulen und Kappenträgergewölben konstruiert wurde, konnte der westliche Gebäudeteil von 1908 bereits in der damals moderneren Stahlbeton-Bautechnik ausgeführt werden. Nach der Sanierung beherbergt das ehemalige Spinnereigebäude heute 42 Loftwohnungen mit Blick auf die Alpen, sowie 23 Büro- und Praxisräume auf der Nordseite.

Quelle:
https://www.quest-baukultur.de/referenzen/detail/kolbermoor-alte-spinnerei



Fotos: Quest Baukultur

Wohnen im Garten war einst eine Utopie für wenige Wohlhabende. (...) Geblieben ist aber mehr als 100 Jahre später eine Zersiedelung der Landschaft und Einfamilienhausgebiete ohne die Vorteile der Stadt. (...) Die Innovation im Wohnungsbau ist überfällig.

Sophie Wolfrum

Abendprogramm Donnerstag 22. September 2022

Aus dem Bus
Kurzberichte der Erkenntnisse aus allen Ideenbussen

Der unsichtbare Wohnraum
Daniel Fuhrhop, Journalist, Buchautor & Forscher, Potsdam

Leerstand in 4 Gängen füllen
Ein interdisziplinäres und interaktives Abendessen-Spiel zur gemeinsamen Lösungsentwicklung von halbleeren Einfamilienhäusern

Dinnerspeech
Der unsichtbare Wohraum

Daniel Fuhrhop, Journalist, Buchautor & Forscher, Potsdam

Wohnraum finden heißt Menschen verbinden.

400.000 Wohnungen jährlich will die Ampelkoalition durch Neubau schaffen – doch wäre das fürs Klima katastrophal, denn es würde pro Jahr bis zu sechsundzwanzig Millionen Tonnen zusätzliche Treibhausgase verursachen. Zur Bauwende gehört darum eine Wohnwende, bei der wir flächensparend wohnen. Dabei geht es vor allem um ältere Menschen, die nach Auszug der Kinder allein auf großer Fläche wohnen, viele davon allein im Haus. Manche haben ein, zwei oder mehr Zimmer, die sie nicht nutzen und nicht mehr nutzen wollen: das nenne ich den „unsichtbaren Wohnraum“.

Man sollte die Wohnwünsche älterer Menschen ernst nehmen und sie bei Bedarf unterstützen, anders zu wohnen. Das geschieht nach der Formel 3U&VW: Untermieter vermitteln. Umzug in eine kleinere Wohnung ermöglichen. Umbauen und zum Beispiel das Haus teilen.

Vortrag online nachschauen

Vermittlung von Sozialmietern. Wohnen gemeinschaftlich und flexibel anbieten. Wenn wir diese fünf Möglichkeiten professionell aufbauen, können wir in Deutschland jährlich 100.000 Wohnungen in Altbauten gewinnen. Den unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen hilft vor allem denjenigen, die dringend eine Wohnung suchen. Außerdem macht es manchen Neubau überflüssig und schützt so das Klima. Schließlich hilft es Älteren gegen Einsamkeit. Die versteckten Reserven der Wohnfläche zu heben, schafft Nähe und Nachbarschaft: Wohnraum finden heißt Menschen verbinden.

Neu geschaffener Wohnraum		
„Fertiggestellte Wohnungen“ (lt. Statistischem Bundesamt)		Statistisch nicht erfasst
Neubau	Altbau	Unsichtbarer Wohnraum*
Neu gebaute Wohnungen (inklusive Anbauten)	Bestand: Umbau, Umnutzung, Neunutzung von Leerstand	Vorhandener Wohnraum, der nicht genutzt wird
2020: 273.769 Wohnungen	2020: 32.607 Wohnungen	2020: ??
Klimabelastung: hoch	Klimabelastung: gering	Klimabelastung: sehr gering

* Fuhrhop, Daniel (2023 i.V.): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz und das Beispiel „Wohnen für Hilfe“. Dissertation.

Grafik: Daniel Fuhrhop

Daniel Fuhrhop engagiert sich bei den Scientists for Future dafür, Wohnraum besser zu nutzen. Er schrieb „Verbietet das Bauen!“ und „Einfach anders wohnen“. Zuvor war er fünfzehn Jahre Unternehmer (Stadtwandel Verlag). 2021 kandidierte er als Oberbürgermeister von Oldenburg (46% in der Stichwahl).

Ein Feuerwerk an Ideen: „FIZZ!WHIZZ!BUM!“ von Leonhard Müllner und Jakub Vrba

Ideenfeuerwerk
Freitag
23. September 2022

Verteilung auf das Vorhandene in der Zwischenstadt
Dr. Jörg Heiler – heilergeiger architekten und stadtplaner BDA

Nutzen was ist
Prof. Tina Kammer – Nachhaltiges Bauen, IU Internationale Hochschule/ InteriorPark

Ideenfeuerwerk mit 16 Pecha Kucha Vorträgen
Alter Hof sucht neue Liebe, Ramona Riederer
Re-Habitat: Vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus, Julia Lindenthal
Back to the Gutshof, Jan Foerster
Zukunftsquartier Drolshagen, Uli Berghof
Systematisierte Leerstandserhebung – Beispiel Pfarrkirchen, Tobias Hanig, Sebastian Osenstetter
Baugruppe Pressbaum, Johanna Leutgöb
SauRiassl Syndikat, Marcel Seehuber
Landesförderprogramm Gemeinschaftliches Wohnen, Reinhard Schinner
Jung kauft Alt, Alexander Graf
Wohnungsleerstand wandeln – Chancen des Leerstandes, Richard Reischl
Huber - der Hof für alle, Ronja Protzmann
Aus eins mach zwei, Helmut Eckmeier
Hallenschwimmbad wird zum Wohnraum, Stephanie Ach
Shift of Uses - Lichtenfels, Victoria Holzinger, Paul Eis
Das 3-Familienhaus, Stephan Rauch

Verteilung auf das Vorhandene in der Zwischenstadt

Dr. Jörg Heiler – heilergeiger architekten und stadtplaner BDA

Ziel einer neuen – einer urbanen – Epoche muss deswegen sein, Getrenntes wieder zu durchmischen und vermeintlich nicht Zusammenpassendes zu verknüpfen – wie beispielsweise Wohnen und Gewerbe.

Die Entstehung weiterer Siedlungs- und Verkehrsflächen ist weder ökologisch noch ökonomisch nachhaltig und muss gestoppt werden. Aber wo werden künftig unsere neuen, existenziellen Raumansprüche erfüllt? Potenzial hierfür besteht in der Transformation der vorhandenen Zwischenstadt oder verstädterten Landschaft zu urbanen Lebensräumen mit ökologischen und sozialen Qualitäten.

In der industriellen Epoche ist neben der kompakten europäischen Stadt diese ganz andere, ungeliebte Zwischenstadt entstanden, in der all das untergebracht ist, was in der alten keinen Platz findet. Unser Verhalten bei Arbeit, Freizeit, Konsum und Mobilität hat zu ihrem Wachstum beigetragen. Auch unser Wohnen im Einfamilienhaus. Die Zwischenstadt ist Teil

unseres Alltags und unserer Kulturlandschaft. Damit verbunden ist die Trennung von Funktionen, die Homogenisierung von Lebensbereichen und die Zersplitterung von Stadt und Landschaft. Ziel einer neuen – einer urbanen – Epoche muss deswegen sein, Getrenntes wieder zu durchmischen und vermeintlich nicht Zusammenpassendes zu verknüpfen – wie beispielsweise Wohnen und Gewerbe. Schlüssel hierfür ist eine Neuinterpretation des Urbanen als Gleichzeitigkeit von Unterschiedlichem am selben Ort. Urban ist dabei nicht automatisch mit städtisch gleichzusetzen, ein urbaner

Foto: Markus Lanz

Raum kann im genannten Sinn auch im ländlichen anzutreffen sein. Da die Dichotomie zwischen Stadt und Land sowohl in der Gesellschaft als auch in der Zwischenstadt nicht mehr gegeben ist, gilt es, für ihre Transformation ein neues Verständnis von Stadt und Land auf Augenhöhe zu entwickeln. Ziel ist nicht der Umbau der Zwischenstadt zur kompakten europäischen Stadt, sondern das Weiterbauen der Zwischenstadt, um den künftigen Raumbedarf auf das Vorhandene zu verteilen – im Sinne einer nachhaltigen polyzentrischen Siedlungsstruktur.

Vortrag online nachschauen

Dr. Jörg Heiler. Architekturstudium an der TU München und AA in London. heilergeiger architekten und stadtplaner BDA mit Peter Geiger in Kempten. Arbeitsschwerpunkt Bauen im Bestand und Weiterentwicklung bestehender, suburbaner Landschaften.

Nutzen was ist

Prof. Tina Kammer – Nachhaltiges Bauen, IU Internationale Hochschule / InteriorPark

Die Baubranche ist einer der relevantesten Bereiche zur Bewältigung der Klimakrise – wir müssen unsere Denkmuster überdenken, Gewohnheiten ändern und jetzt damit anfangen.

Der Gebäudebestand prägt nicht nur die umbaute Umwelt, er ist auch Teil der lokalen Kultur, Orientierung und Heimat der ansässigen Menschen. Der Lebenszyklus von Gebäuden überdauert in der Regel eine Generation. Die Vielfalt an Gebäuden unterschiedlichen Alters und Qualität prägt die Bewohner:innen und die damit verbundenen Geschichten. Der emotionale Wert eines Gebäudes ist nicht immer mit seiner architektonischen Qualität gleichzustellen. Der bewusste Umgang mit der Geschichte ist auch Teil der Aufgabe der damit betrauten Architekt:innen. Das Fortführen und Weiterentwickeln der identitätsstiftenden Bausubstanz ist eine gesellschaftliche Aufgabe.

Neben dem kulturellen Wert hat der Gebäudebestand noch einen volkswirtschaftlichen Wert, denn der Gebäudebestand selbst ist eine Ressource. Die in den Gebäuden gebundenen grauen Energien in Form von verbauten Materialien und Bauprodukten sind weiter zu nutzen. Die Rückgewinnung dieser urbanen Ressourcen, auch anthropogene Rohstofflager genannt, ist eine tragende Aufgabe des kreislauffähigen Bauens.

Foto: Tina Kammer

Es bedarf eines Paradigmenwechsels in der Architektur- und Bauindustrie, um die Klimaziele zu erreichen. Dieser Paradigmenwechsel ist allerdings nicht zu erzwingen oder zu verordnen, sondern muss als gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden werden.

Vortrag online nachschauen

Tinna Kammer verfolgt nachhaltige Entwicklungen seit Ende der 80er Jahre und glaubt, dass die Transformation der Wegwerfgesellschaft hin zu einer Kreislaufwirtschaft einen Mehrwert für alle generiert und eine zukunftsfähige und lebenswert gebaute Umwelt ermöglicht.

Alter Hof sucht neue Liebe

Ramona Riederer, Allgäu GmbH
Projektmanagement Standortentwicklung

Alter Hof sucht neue Liebe - das Allgäuer Projekt spricht Eigentümer:innen leerstehender Althofstellen an. Denn die Hofstellen bieten wichtiges Potenzial für dringend benötigten Wohnraum im Allgäu. Oftmals stehen gerade die Wohnhäuser über viele Jahre leer oder werden nur geringfügig bewohnt. Im Prinzip prägen daher auch Althofstellen das Bild des (halb)leerstehenden, meist in die Jahre gekommenen Einfamilienhauses. Dabei sind die Hofstellen ein wichtiger Teil der Allgäuer Baukultur und des Dorfbildes. Die Nachfrage nach ihnen ist hoch: Die (etwas romantisierte) Vorstellung eine alte Hofstelle zu sanieren und zu bewohnen entspricht oftmals einem individuellen und nachhaltigem Lebensstil. Trends wie workation, retreats und coworking, gepaart mit der „Renaissance des Ländlichen“, unterstützen dabei diesen Wunsch. Ziel ist es daher im Rahmen des Regionalmanagements, Eigentümer:innen niederschwellig zu sensibilisieren, zu informieren und zu motivieren, sich mit ihrer Althofstelle zu befassen und somit Leerstand und Wohnbedarf zusammenzubringen. Mehr Informationen unter hofliebe.allgaeu.de

Vortrag online nachschauen

Re-Habitat: Vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus

Julia Lindenthal, Österreichisches Ökologie-Institut, pulswerk GmbH

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gebäudebestand beträgt in Deutschland 83%, in Österreich 79%. Der Flächenverbrauch ist enorm. Immer mehr Einfamilienhäuser stehen leer oder werden nur mehr von ein bis zwei Personen bewohnt. Dies bringt oft soziale Vereinsamung und meist auch finanzielle Probleme mit sich.

Trotz der vielen (und oft überdimensionierten) Einfamilienhäuser fehlt es an leistbarem und an neue Formen des Zusammenlebens ermöglichendem Wohnraum – Raum, der an geänderte Lebensstile und die demografischen Entwicklungen angepasst ist.

Die ReHABITAT- Idee nutzt die Ressource von bereits gebautem Wohnraum, indem sie Einfamilien- zu Mehrpersonenhäusern weiterentwickelt. Dabei werden keine zusätzlichen Flächen verbaut, oder das Bestandsvolumen nennenswert vergrößert. Bestehende Flächen werden effizienter genutzt, Räume, wenn notwendig umgenutzt oder mit anderen Personen gemeinschaftlich benutzt.

Das Angebot an neuen Wohnformen und Arbeitsmöglichkeiten soll Menschen aller Altersgruppen ansprechen und freudvolles Wohnen im Alter ebenso ermöglichen, wie für jüngere Menschen eine leistbare und attraktive Alternative zum „klassischen“ Wohnen im Einfamilienhaus darstellen.

Vortrag online nachschauen

Zukunftsquartier Drolshagen

Uli Berghof, Bürgermeister Drolshagen

Die Stadt Drolshagen denkt das Leben von morgen im ländlichen Raum bewusst anders: Viele Vorüberlegungen sollen dazu beitragen, ein umfassend innovatives Neubauquartier, in dem man gerade wegen der spürbaren Zeitenwende („Klima, Corona, Krieg“) auch in Zukunft gerne lebt, auf den Weg zu bringen. Stichworte sind: neue Formen des Zusammenlebens, bezahlbarer Wohnraum, Versorgung mit lokal erzeugter regenerativer Energie, nachhaltige Baustoffe, Reduzierung der Verkehrsanlässe, neue Mobilitätsangebote …. Unter intensiver Beteiligung verschiedener Interessengruppen soll ein attraktives Angebot für eine durchmischte kleinstädtische Gesellschaft geschaffen werden, das es in dieser Form bisher nicht gibt. Auch den Bewohner:innen von untergenutzten Einfamilienhäusern, die in Drolshagen zahlreich anzutreffen sind, böte sich damit eine hochinteressante Option im eigenen Ort. Leergezogene Bestandsgebäude könnten saniert und umgebaut nachfolgenden Nutzern zur Verfügung gestellt werden. Bürgermeister Uli Berghof berichtet von seinem Weg in das Projekt, den Menschen, die er unterwegs traf und zusammenführte, stellt den aktuellen Stand dar und wirft einen Blick in die Zukunft.

Vortrag online nachschauen

Systematisierte Leerstandserhebung – Beispiel Pfarrkirchen

Sebastian Osenstetter, RIWA GmbH Geoinformationssysteme

In Gemeinden mit hohem Druck auf den Wohnungsmarkt, steigenden Baulandpreisen und allzu oft politisch motivierten Forderungen, neue Baugebiete auszuweisen, liegt das Glück nicht auf, aber die Potentiale meist neben der Straße. Mit Hilfe des digitalen Flächenmanagements lassen sich Baulücken, Brachflächen und Leerstände erfassen, visualisieren und deren Eigentümer:innen gezielt ansprechen.
Ein kommunales Beratungsangebot kann dabei helfen, die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Wiederbelebung aufzuzeigen, die Innentwicklung der Gemeinde oder Stadt zu thematisieren, und was das wichtigste ist, gemeinsam ins Reden zu kommen.
Was noch zu klären wäre:
Wie überzeugt man die eigene Stadt, dieses Instrument zu nutzen?
Was bedeutet eigentlich Verschneidung von Geodaten?
Wie spricht man Eigentümer:innen an?
Funktioniert digital ohne analog?
Und wie können wir ohne Glaskugel in die Zukunft sehen?

Vortrag online nachschauen

Baugruppe Pressbaum

Johanna Leutgöb, Bewohnerin

In gemeinschaftlichen Wohnprojekten bestimmen die Bewohner:innen ihre Wohnsituation weitgehend selbst. Nachbarschaftliches Wohnen steht im Vordergrund. Wohnprojekte bieten Lösungsansätze für gesellschaftliche Herausforderungen wie Vereinzelung, belastete Familien oder Vereinsamung im Alter und setzen soziale Impulse für die Quartiere. Die Wohnkonzepte ermöglichen Flexibilität und angepasste Wohnmöglichkeiten für sich verändernde Wohnbedürfnisse, ohne dass das gewohnte Wohnumfeld verlassen werden muss. Anstelle von 23 Einfamilienhäusern mit einer Flächenversiegelung von ca. 4000 m2 wurden beim Wohnprojekt Pressbaum am 14.000 m2 großen Grundstück sechs kompakte Wohngebäude in Holzbauweise und ein Gemeinschaftshaus mit 21 Wohnungen/ 36 Unterkunftseinheiten errichtet. Die bebaute Fläche beträgt 2.200 m2. Die Gemeinschaftsanlagen ermöglichen die Reduktion von individuellem Wohnraum. Die Gemeinschaftsangebote und die Sharing-Kultur ermöglichen kostengünstigeres Wohnen und eine hohe Lebensqualität. In Wohnprojekten gibt es, sofern sie nicht als Eigentümergemeinschaft umgesetzt werden, keine Leerstände! Sie sind eine Wohnform mit Zukunft, die immer mehr nachgefragt wird, in der Stadt und am Land.

Vortrag online nachschauen

SauRiassl Syndikat

Marcel Seehuber

Dem genossenschaftlichen Grundgedanken verpflichtet, dient das SauRiassl Syndikat dazu notwendige gesellschaftliche Transformationsprozesse – ausgehend vom Wohnen – umzusetzen. Klimaneutralität, der Aufbau regionaler Versorgungsstrukturen, neue Mobilität, Energieerzeugung, ressourcenschonendes Bauen, Quartiersentwicklung und soziale Gerechtigkeit stehen dabei auf der Agenda.

Das SauRiassl Syndikat überwindet traditionelle Mieter:innen-Vermieter:innen-Verhältnisse und gibt die Häuser denen in die Hand, die darin wohnen – ohne sie dabei allein zu lassen. Neben dem Ansatz des solidarischen Wirtschaftens ist eines der wichtigsten Grundprinzipien die Neutralisierung des Eigentums. Die Projekte des SauRiassl Syndikats sind Gemeineigentum und bleiben über ihre Struktur dauerhaft dem Immobilienmarkt entzogen.

Dass dieser Ansatz nicht nur große Wohnprojekte, sondern auch die Belebung von Einfamilienhäusern ermöglicht, zeigt das SauRiassl Syndikat mit einigen seiner Häuser in Altötting. Es erlöst überforderte Eigentümer:innen, saniert – wenn nötig barrierefrei – und macht zusätzlichen Wohnraum nutzbar.

Vortrag online nachschauen

Landesförderprogramm Gemeinschaftliches Wohnen

Reinhard Schinner, Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau

In Österreich und spezifisch im Bundesland Kärnten nimmt die Bautätigkeit für Wohnzwecke stetig zu, obwohl die Bevölkerung und die Haushalte kontinuierlich abnehmen. Gleichzeitig hat sich bei den Wohnformen der Trend auf die beiden Modelle Geschosswohnbau und Einfamilienhaus konzentriert. Diese Entwicklungen bedeuten zunehmenden Landfraß und klimaschädliche Versiegelung. Parallel dazu stehen in den ländlichen Räumen und dort vor allem die in der 50-70er Jahren sehr großzügig gebauten Einfamilienhäuser immer mehr leer.

Eine Möglichkeit, bestehende, nicht mehr genutzte Objekte wieder zu beleben oder zumindest dichtere Wohnformen zu erreichen, sehen wir in der in Kärnten seit 1.1.2022 bestehenden Förderung für die Entwicklung von Wohnbaugruppen. Diese haben das Ziel, gemeinschaftliches Wohnen zu praktizieren und dabei für diesen Zweck leerstehende Objekte zu adaptieren oder Neubauten in gut geplanter, verdichteter Form mit nahegelegenen sozialen, und verkehrstechnischen Infrastrukturen zu errichten. Dazu bedarf es eines von Expert:innen begleiteten Prozesses für die Themen Gruppenbildung, Vision, Architektur, aber auch Recht, Organisation und Finanzierung bis zur Erweiterung der Wohngruppe.

Vortrag online nachschauen

Huber - der Hof für alle

Ronja Protzmann, Absolventin der HAWK-Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst in Hildesheim

Als erste Studentin habe ich an dem Rurasmus-Programm teilgenommen und bin für einige Monate von Hildesheim in die Gemeinde Kirchanschöring in Bayern gezogen, um dort den Huberhof sowie den Bedarf der Bevölkerung zu analysieren. In einem weiteren Schritt ist ein konkretes Konzept entstanden, wie der Hof im Sinne der Bewohnenden, im Einklang mit ihren Werten und der regionaltypischen Architektur umgenutzt werden kann.

Das Konzept des Rurasmus-Programm bereicherte nicht nur meine eigene Arbeit, sondern auch die Gemeinde. Die Anregungen, Inspiration und der detaillierte Entwurf bieten der Gemeinde eine Grundlage, um zukunftsfähig zu handeln und alte Bestandsgebäude wieder aufleben zu lassen.

Vortrag online nachschauen

Aus Eins mach Zwei

Helmut Eckmeier, breu + eckmeier architekten/stadtplaner

Zum Thema Weiterbauen möchte ich ein Wohngebäude in Eggenfelden vorstellen, bei dem ein kleines Einfamilienhaus aus den 60er Jahren zu einer Familienwohnung und einer Einliegerwohnung erweitert wurde: Aus Eins mach Zwei. Das bestehende zweigeschossige Gebäude liegt an einem leicht abfallenden Gelände. So konnte als Erweiterung ein zweigeschossiger Holzwürfel mit einem leichten Versatz unter die Traufe des Bestandsgebäudes „geschoben“ werden. Das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes wird nun als Einliegerwohnung genutzt, der Anbau hat im Erdgeschoss einen eigenen Eingang für die größere Wohnung.
Das Bestandsgebäude musste während der gesamten Bauzeit bewohnbar bleiben. Darum galt es, die Eingriffe in Bestand und Grundstück zu minimieren und die Schnittstellen zum Bestand möglichst einfach zu halten: ein minimalinvasiver Eingriff.

Vortrag online nachschauen

Hallenschwimmbad wird zum Wohnraum

Stephanie Ach, Innenarchitektin

Ein jahrelang ungenutztes Hallenschwimmbad mit herrlichem Ausblick über Pfarrkirchen und das Rottal gab den Anstoß für die Umwandlung eines Einfamilienhauses in ein Haus mit bis zu drei separaten Wohnungen mit eigenen Garten- und Freiflächen. Bei Planungsbeginn wurde das Haus mit über 300 m² Wohnfläche von einer 80-jährigen Mutter und ihrer zurückgekehrten Tochter ohne räumliche Trennung bewohnt. Mit dem Umbau des Schwimmbads, das direkt an das Haus aus den 70er Jahren anschließt, konnte dem Wunsch der Tochter nach hellen, lichtdurchfluteten Räumen mit eigenem Wohnungszugang entsprochen werden, während die von der Mutter genutzten Räume weitestgehend unverändert blieben. Dieser Bereich lässt sich zu einem späteren Zeitpunkt mit wenigen Eingriffen so verändern, dass zwei neue Wohnungen entstehen können.

Vortrag online nachschauen

Shift of Uses - Lichtenfels

Victoria Holzinger, Paul Eis, Kunstuniversität Linz - die architektur - Studio Zoomtown

Lichtenfels in Oberfranken ist ein typisches Mittelzentrum, das zum Großteil aus Einfamilienhaussiedlungen besteht und als Musterbeispiel für unsere Entwicklungsstrategie dient. Ziel war es, eine Strategie zu entwickeln, die von der problematischen Monofunktionalität der Einfamilienhaussiedlung zu höheren funktionalen Dichte kommt. Dabei erweitert sie die Definition von Wohnsiedlung als Aneinanderreihung isolierter Individuen hin zu einem sozialen Gefüge. Hierfür haben wir die Thematik auf verschiedenen Ebenen und Maßstäben betrachtet und waren dabei im Austausch mit Personen aus der Stadtverwaltung und Stadtplanung. Wir haben ein Modell geschaffen, das keine gesetzlichen Restriktionen braucht, sondern auf Freiwilligkeit und Anreizen basiert und dabei trotzdem systemisch funktioniert. Für das Modell entwickelten wir auf der einen Seite einen schematischen Bauteilkatalog als Anleitung für eine praktische Umsetzung. Gleichzeitig haben wir betrachtet, was mögliche Auswirkungen sowohl lokal als auch für die Region sein könnten. Den Abschluss bilden Überlegungen zur Steuerung seitens der Verwaltung, und wie diese in Zukunft KI-basiert funktionieren könnte.

Vortrag online nachschauen

Das 3-Familienhaus

Stephan Rauch, studioRauch Architektur

Das Projekt verfolgt einen resilienten Gedanken in der Komprimierung eines Einfamilienhausvolumens zu drei Wohnungen mit jeweils Qualitäten eines Einfamilienhauses im Entwurfsansatz. Das heißt, nicht eine lineare Systemoptimierung und Energieeffizienz ist Ziel des Projektes, sondern ein maximaler Suffizienzansatz, also kreative Reduktion als Gestaltungsprinzip. So soll der Typologie des Einfamilienhauses ein neuer, grundsätzlich ressourcenschonender und sozialer Ansatz aufgezeigt werden, der gerade im ländlichen Raum Themen wie Flächenfraß, Individualität und Flexibilität des Wohnens, Nachverdichtung, altersgerechtes und Mehrgenerationenwohnen hinterfragt und dafür eine mögliche Lösung aufzeigt.

Vortrag online nachschauen

Impressum

J mand dah m?

Ideen für das halbleere Einfamilienhaus
Leerstandskonferenz

Alte Spinnerei, Kolbermoor
21. - 23. September 2022

Veranstalter & Herausgeber:

Wirtschafts-Forum Mangfalltal e.V.
1. Vorsitzender Roland Bräger
Aiblinger Straße 1, 83104 Maxlrain
info@wifo-mangfalltal.de

Projektbetreuung: Christian Poitsch, M.A.
Tel: +49 171 5450992

Organisation, Kuratierung & Redaktion:

nonconform Ideenwerkstatt GmbH
Mag. arch. Roland Gruber, MBA, MAS
Torsten Klafft, M.Sc. M.A.
Eva Mattuschka, Dipl.-Ing., BSc., BEd.
Christian Reinecke, B.A. B.Arch.

leerstandskonferenz@nonconform.at
Tel: +43 1 929 40 58

www.nonconform.at

© nonconform 2022
Wien | Berlin | Kärnten | Oberösterreich | Steiermark | Bayern | Nordrhein-Westfalen

Das Projekt wird gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des Ländlichen Raums (LEADER).

www.jemand-daheim.de