



Ländliche Entwicklung in Bayern

Dokumentationen

Gemeinschaftliche Wohnvorhaben für alle Lebenslagen

Jahrzehntelang setzten ländliche Gemeinden in der Siedlungsentwicklung auf Einfamilienhausgebiete. Heute sind auch gemeinschaftliche Wohnvorhaben für unterschiedliche Zielgruppen erforderlich. Die Dokumentation enthält Beispiele und Handlungsanleitungen für die Konzeption, Planung und Bürgermitwirkung.





Ländliche Entwicklung in Bayern

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung
Bereich Zentrale Aufgaben
Infanteriestraße 1 · 80797 München
www.landentwicklung.bayern.de

Gemeinschaftliche Wohnvorhaben für alle Lebenslagen

Ein Handlungsleitfaden für erfolgreiche
Wohnprojekte in ländlichen Gemeinden

Bearbeitung:
Planungsgemeinschaft Raab+Kurz
München

Ländliche Entwicklung in Bayern



INHALT

I	EINLEITUNG	4
II	FACHLICHER HINTERGRUND	8
	Lebensentwürfe und Wertvorstellungen	10
	Rollierendes Wohnen	12
	Wohnangebote für Senioren	14
	Wiederentdeckte Nachbarschaft	16
	Wohnen als kommunale Steuerungsaufgabe	18
	Die Bürger als kritische Partner	20
III	DARSTELLUNG VON WOHNKONZEPTEN DURCH BEISPIELPROJEKTE	22
	Übersicht Wohnkonzepte und Beispielprojekte	24
	Wohn- und Geschäftshaus Bachhagel	26
	Wohnangebot in Buchau	28
	Wohn- und Gesundheitszentrum Waldthurn	30
	Seniorenwohnen Ursensollen	32
	Mehrgenerationenwohnen Klosteranger Weyarn	34
	Wohnbaugenossenschaft Ortsmitte Windach	36
	Baugemeinschaft Ortsmitte Münsing	38
IV	HANDLUNGSANLEITUNG ANHAND VON BAUSTEINEN	40
	Handlungsanleitung zur Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen	42
	Grundkonzept	44
	Standortpotenzial	46
	Bedarfslage	48
	Einfügung	50
	Wirtschaftlichkeit	52
	Prozess	54
V	CHECKLISTE FÜR DIE PRAXIS	56
	ÜBERSICHTEN	60
	GLOSSAR	62
	Literaturverzeichnis	64
	Abbildungsverzeichnis	65
	Bildnachweis	65
	Impressum	66





Die Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden war über Jahrzehnte von Einfamilienhausgebieten "auf der grünen Wiese" geprägt. Rund um die historischen Ortskerne wurden in der Nachkriegszeit Siedlungs- und Wohngebiete entwickelt, die parzellenartig auf das Leitbild des individuellen Wohnens ausgerichtet waren.

Gesellschaftliche Veränderungen – allen voran die demographische Entwicklung – stellen die ländlichen Gemeinden vor neue Herausforderungen. Die Bereitstellung eines für unterschiedliche Zielgruppen passenden und leistbaren Wohnangebots ist mit der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten allein nicht lösbar. Hierzu braucht es neue Strategien, die u.a. in gemeinschaftlichen Wohnvorhaben zum Ausdruck kommt.

Gemeinschaftliche Wohnvorhaben sind dadurch gekennzeichnet, dass mehrere Haushalte in einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen mit geschützter Privatsphäre leben und es gleichzeitig gemeinschaftliche Begegnungsmöglichkeiten gibt (vgl. BBSR 2015). Unter dem Sammelbegriff „gemeinschaftliche Wohnformen“ finden sich unterschiedliche Wohn-, Träger- und Betriebskonzepte.

Gegenüber den bisherigen Praktiken der Baulandentwicklung stellen gemeinschaftliche Wohnvorhaben die Gemeinden vor völlig neue Herausforderungen, was u.a. die Konzeption, Planung und auch die Bürgermitwirkung betrifft. Dabei gibt es eine Reihe von Berührungspunkten, die die Aufgaben der Verwaltung für Ländliche Entwicklung im Rahmen von Prozessen zur Dorfentwicklung, Gemeindeentwicklung sowie insbesondere Vorhaben und Maßnahmen im Rahmen der Innenentwicklung betreffen.

Vor diesem Hintergrund werden vor allem zwei Fragestellungen aufgegriffen:

- Wie können gemeinschaftliche Wohnformen in ländlichen Gemeinden zustande kommen, die den gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen?
- Wie können gemeinschaftliche Wohnvorhaben in ländlichen Gemeinden erfolgreich umgesetzt werden?

Zur Beantwortung dieser Fragen ist der Leitfaden wie folgt aufgebaut.

II FACHLICHER HINTERGRUND

Darstellung der wesentlichen fachlichen Hintergründe und Zusammenhänge zum Thema des gemeinschaftlichen Wohnens.

III DARSTELLUNG VON WOHNKONZEPTEN ÜBER BEISPIELPROJEKTE

Übersicht über die grundlegenden Wohnkonzepte.
Darstellung der einzelnen Beispielprojekte (Steckbriefe).

IV HANDLUNGSANLEITUNG ANHAND VON BAUSTEINEN

Darstellung der Bausteine mit Tipps und Empfehlungen.

V CHECKLISTE FÜR DIE PRAXIS

Übersicht über die Bausteine und Teilaufgaben der Handlungsanleitung

Abb. 1: Aufbau und Inhalte des Leitfadens im Überblick





Das Wort „wohnen“ kommt von dem althochdeutschen wonên und bedeutet „zufrieden sein“.

„Ein Mensch geht zur Schule, lernt einen Beruf, sucht sich einen Partner, bekommt zwei Kinder, baut ein Haus für vier Personen, aus dem er irgendwann wieder herausgetragen wird“ (MAAK 2014: 175).

Dies ist der immer noch gängige Lebensentwurf, der die Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden seit den 1960er Jahren im Wesentlichen prägt.

Dieser Lebensentwurf ist weitgehend an „das Einfamilienhaus auf der grünen Wiese“ gekoppelt: Das vermeintliche Bild von Gesellschaften in ländlichen Kommunen, die sich mit Blick auf die Siedlungs- und Wohnentwicklung aus weitgehend isoliert wohnenden drei- bis fünfköpfigen Kleinfamilien zusammensetzt (vgl. MAAK 2014: 175).

Festzustellen ist, dass es in ländlichen Gemeinden neben den Familien auch andere Zielgruppen gab und gibt. Diese wurden aufgrund der Dominanz der Einfamilienhausgebiete für die örtlichen Wohnungsmärkte nur sehr bedingt von der Bevölkerung und Entscheidungsträgern wahrgenommen. Dieses Phänomen erklärt sich dadurch, dass Einfamilienhäuser weit über die tatsächliche Familienphase bis ins hohe Alter genutzt werden. Durch das Verlassen der Kinder aus den „Familienhaushalten“ (sog. Remanenzeffekte) verändert sich die Haushalts- und Belegungsstruktur grundlegend. Insgesamt ist „die klassische Kleinfamilie als Idealbild einer Haushaltsform zwar noch in vielen Köpfen, entspricht aber nicht mehr der tatsächlichen Lebensrealität“ (BRENNECKE, KOHLMEIER, 2019).

So zeigen u. a. die Ergebnisse eines Beispielvorhabens in der Gemeinde Bachhagel, dass Einfamilienhausgebiete nur in einem Zeitraum von ca. 25 Jahren als weitgehendes „Familiengebiet“



Abb. 2: Leitbild des individuellen Wohnens auf der sog. „grünen Wiese“

genutzt werden und im Anschluss daran ein Ausdifferenzierungsprozess stattfindet. Dieser Prozess führt in der Langzeitbetrachtung unweigerlich zu einem hohen Anteil an kleineren und älteren Haushalten. Für die sog. Ein-FAMILIEN-hausgebiete stellt sich insgesamt ein Paradoxon dar, da sie explizit für das Wohnen von Familien konzipiert wurden, jedoch über die Gesamtlebensdauer betrachtet die wenigere Zeit dem Wohnen von Familien dienen.

Neben der augenscheinlichen Leerstandsentwicklung in den Ortskernen ist dies eine ebenso große Herausforderung, in dem Ein- oder Zweipersonen in viel zu großen – weil für Familien gebauten – Einfamilienhäusern wohnen.

Um auf die althochdeutsche Bedeutung von Wohnen im Sinne von „zufrieden sein“ zurück zu kommen, liegt ein Schlüssel darin, sich mit den tiefergehenden Lebensentwürfen, Wunschvorstellungen und Sehnsüchten als Voraussetzung für das Wohnen und als weitergehende Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung auseinanderzusetzen.

Die Herausforderung besteht darin, wieder ein Vertrauen für den Wert der tradierten Ortsstrukturen und Ortskerne als attraktiven Wohn- und Lebensraum für alle Lebensphasen zu entwickeln. Vom individuellen Wohnen für Familien – zu gemeinschaftlicheren Wohnformen unter Berücksichtigung aller relevanten Zielgruppen – in dann auch wieder lebendigen Ortskernlagen.

Parallel zur immer noch vorhandenen Sehnsucht nach dem „Häuschen im Grünen“ gibt es auch Wunschvorstellungen nach einem Wohnen in der Eingebundenheit von zentraleren Lagen.

Dies zeigt sich daran, dass Wohnen in den Innenstädten seit einigen Jahren voll im Trend liegt. Diese haben nichts mehr mit dem Klischee der „anonymen Städte“ zu tun, viele Innenstädte haben sich zu attraktiven Lebensräumen entwickelt, wo es im Wohnumfeld vielfältige soziale und kulturelle Interaktionsmöglichkeiten gibt“ (vgl. SCHMITZ 2018).

Auch wenn die Innenstädte mit dörflichen Ortskernen nicht vergleichbar sind, ist es aus dem Blickwinkel der ländlichen Gemeinden an der Zeit, diese Entwicklungen und Trends zur Kenntnis zu nehmen und daraus mittel- bis langfristige Schlüsse für eine veränderte Siedlungs- und Wohnungspolitik zu ziehen. Es gilt für die Ortskernlagen ein eigenes Wohnprofil zu entwickeln, welches vor allem an gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Bezügen ansetzt.



Abb. 3: Vom Familienwohnen zum „betreuten“ Wohnen durch die Sozialstation

„Für die Überlegung, wie wir, wie Gesellschaft eigentlich in Zukunft wohnen möchte, bietet eine Phase, wo viel gebaut wird, immer auch eine Chance. (...) Die Risiken sind, wenn geradezu eine „Baupanik“ wie im Moment entsteht, dann doch wieder die alten Rezepte hervorgeholt werden, weil diese vermeintlich schneller gehen“ (SCHMITZ 2018).

Die Grundidee des „rollierenden Wohnens“ leitet sich vom Prinzip der „rollierenden Planung“ ab. Auch aufgrund von gesellschaftlichen Veränderungen ist es nach bestimmten Zeitintervallen sinnvoll, eine bestehende Planung zu überdenken, anzupassen bzw. zu verändern.

In ähnlicher Weise geht das Prinzip des „rollierenden Wohnens“ von einer Wohnanpassung entsprechend der Lebensphasen, Lebensformen und Bedürfnisse aus.

Weitere Varianten sind u. a. in Bezug auf gemeinschaftliche Wohnformen (Wohngemeinschaften etc.) oder hinsichtlich der Kombination mit der Arbeitssituation (home office etc.) denkbar.

Zur Veranschaulichung dieser Lebensphasen dienen folgende, punktuelle Einordnungen und Fakten:

- Die Familienphase ist bei einer langen Lebenserwartung und weniger Kindern, die häufig im Abstand von wenigen Jahren geboren werden, vergleichsweise kurz. Sie nimmt nur etwa die Hälfte des durchschnittlichen Erwachsenenlebens (ohne die Berücksichtigung der Altersphasen 60+) ein.
- Familien mit Kindern spiegeln insgesamt nur noch ca. ein Viertel der Haushalte - bei einem weiter abnehmenden Trend – wieder (vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT 2018). Gegenüber den größeren Städten liegt dieser Anteil in ländlich geprägten Gebieten etwas höher (bis zu ca. 30 %).
- Die längere Lebenserwartung bedeutet, dass die Phase ab 60 Jahren – jenseits von eigener Familie und teilweise beruflichen Verpflichtungen – genutzt und aktiv gestaltet werden kann. Neben Folgerungen für das Wohnangebot ergeben sich ggf. auch wichtige Ansätze für Formen von zukünftiger Gemeinwesenarbeit.

Ziel ist es, das bis dato einseitige Wohnungsangebot in ländlichen Gemeinden durch ein „Lebensphasen- Wohnmodell“ unter Einbeziehung des gesamten Wohnungsangebotes im Ortskern und in den Siedlungsgebieten abzulösen. Die nachfolgend dargestellten Lebensphasen orientieren sich an den wesentlichen Altersphasen und Lebensentwürfen in ländlichen Gemeinden. Von daher sollen sie eine erste Orientierung bieten, ohne dass damit ein Anspruch auf Vollständigkeit verbunden wäre.

– Für die zunehmende Zielgruppe älterer Menschen mit Betreuungsbedarf gilt es jenseits der stationären Unterbringung dezentrale und flexible Wohn-, Betreuungs- und Pflegemöglichkeiten in ländlichen Gemeinden zu entwickeln (siehe nachfolg. Abschnitt S. 16).

– Es sollten auch die jungen Erwachsenen hinsichtlich der Erstwohnungsangebote („erste eigene Bude“) unabhängig von individuellen Ausbildungs- und Studiumwünschen in den Blick genommen werden. Wenn diese einmal weg sind, erscheint eine Rückkehr nur bedingt realistisch.

Auf weitere Ausführungen zur demographischen Entwicklung wird an dieser Stelle verzichtet. Auf die Kennzeichen und Wirkungen wurde und wird unablässig hingewiesen. Es bleibt die Erkenntnis, dass nicht der demographische Wandel per se eine Herausforderung darstellt, sondern es gilt, diesen aktiv mit einer konsequenten Langfriststrategie zu steuern.

Entsprechend der Lebensphasen sind auch in ländlichen Gemeinden vielfältige, leistbare und qualitätvolle Wohnangebote gefragt, die hinsichtlich Größe und Flexibilität die gesellschaftlichen Veränderungen berücksichtigen (vgl. BRENNECKE, KOHLMEIER, 2019).

Lebensphase

Beschreibung

„Flügge werden“



Junge Erwachsene, die nach dem Auszug aus dem Familienhaushalt eine erste eigene Wohnung („erste Bude“) benötigen.

→ I.d.R. kleinere, günstigere Mietwohnungen (Singlewohnungen).

→ Anpassungen bedingt durch Ausbildung, Studium sowie berufliche Weiterentwicklung und Partnerschaften.

Kinderlose Paare



Paare oder Singles, die kinderlos bleiben.

→ Je nach Bedarf kleinere, mittlere und teilweise größere Wohneinheiten (Miete/Kauf).

→ Anpassungen bedingt durch berufliche Weiterentwicklung, Partnerschaften und ggf. andere Lebens-/Haushaltsformen.

Vorfamilie



Jüngere Paare, die eine Familiengründung beabsichtigen.

→ Siehe Anforderungen „kinderlose Paare“ oder Bedarf nach größeren Wohneinheiten (ggf. Übergangswohnangebot).

Familie



„Familien“ oder vergleichbare Lebensformen mit Kindern unter 18 Jahren.

→ Bedarf an größeren Wohneinheiten (ab 4-Zi.).

→ Ggf. punktuelle Anpassungen an die Wohnanforderungen der Kinder.

Alleinerziehende



Alleinerziehende Eltern mit Kinder unter 18 Jahren.

→ Je nach wirtschaftlicher Situation Beibehaltung der bisherigen Wohnungssituation (Familie) oder Reduzierung auf kleinere Wohneinheiten.

Erweiterte Familie



Lebensformen mit „Kindern“ bzw. jungen Erwachsenen ü. 18 Jahren.

→ Anpassungen können sich u.a. hinsichtlich Wohnungsteilungen (Einliegerwohnung etc.) ergeben.

Neuorientierung
(Nachfamilienphase)



Neuorientierung für Elterngeneration nach dem Auszug der „Kinder“.

→ Beibehaltung der bisherigen Wohnungssituation (Familie) oder Reduzierung auf kleinere Wohneinheiten.

Senioren ohne Betreuungssituation



Haushalte mit Senioren über 60 Jahre (Paare, Singles), die keine Betreuungssituation benötigen.

→ Ggf. Reduzierung auf kleinere und komfortablere Wohneinheiten (altersgerechtes und barrierefreies Wohnen).

Senioren mit Betreuungssituation oder
Menschen mit Behinderung



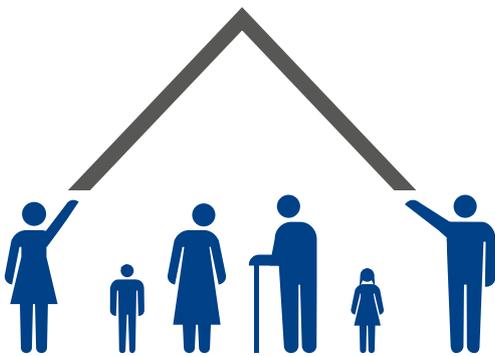
Je nach Situation Haushalte mit Senioren über 60 bzw. 75 Jahre (Paare, Singles) die eine Betreuungssituation benötigen. Dies kann auch für Menschen mit Behinderung in jüngeren Jahren zutreffen.

→ Umfassender Anspruch an barrierefreies Wohnen unter Beibehaltung der bisherigen Wohnungssituation (ggf. Umbau) oder Wechsel

→ Bei älteren Menschen ggf. Wechsel zu betreutem Wohnen (oder alternativ in stationäre Einrichtung).

Vergleichbar mit dem Umstand, dass sich die „Jugendphase“ in den letzten Jahrzehnten ausgedehnt hat, sind auch die späteren Altersphasen und das zugrunde liegende Selbstverständnis einem starken Wandel unterzogen. Unzweifelhaft bringt die, unter dem Begriff „Senioren“ zuordenbare Zielgruppe am meisten Veränderungen für das Wohnungsangebot in ländlichen Gemeinden mit sich.

Hierfür braucht es keine großen Erklärungen, angefangen von der Tatsache, dass die Menschen immer älter werden, bis zu dem gesellschaftlichen Meilenstein, dass die sog. „Baby Boomer“ (geburtstarken Jahrgänge der 1960er Jahre) ab dem Jahr 2028 das Rentenalter erreichen werden. Die Trends zu den Begleitumständen ergeben ein Spannungsfeld zwischen „Best Ager“ die sich gemessen an ihrem Alter vermeintlich 15 Jahre jünger fühlen sowie der deutlichen Zunahme des Demenzrisikos und des damit verbundenen Betreuungsaufwands.



Für den Ansatz einer örtlichen Sorgearbeit bietet sich ein Rückgriff auf bereits vertraute Ansätze mit dem „Austragshaus“ in Landwirtschaftlichen Familien an. Dieses baute auf zwei wesentliche Elemente auf: die ältere Generation wird von der jüngeren Generation im Alter versorgt und die ältere Generation zieht sich auf eine kleinere Wohneinheit zurück. In Übertragung auf die örtliche Situation kommt die Sorgearbeit

Wie sieht die Perspektive der ländlichen Gemeinden in Bezug auf die Wohnsituation dieser sich weiter ausdifferenzierenden Zielgruppe aus?

In Anlehnung an die Kernfrage, wodurch sich ein gutes Leben im Alter auszeichnet, gehen LANG und WINTERGERST von den Begriffen der „Sorgearbeit“ und „Sorgearrangements“ aus. Für die soziale Teilhabe und die individuelle Lebensqualität ist demnach am besten „gesorgt“, wenn die Selbständigkeit und Souveränität über den eigenen Lebensalltag solange wie möglich erhalten bleibt. Von daher fördert, erhält und unterstützt Sorgearbeit die Selbständigkeit der Lebensführung (vgl. LANG und WINTERGERST 2011).



Abb. 4: Ansatz örtlicher Sorgearbeit

einem „örtlichen Austragshauskonzept“ gleich. Weiter gedacht könnte dies sowohl die Unterstützungs- und Betreuungsformen als auch die Trägerform betreffen. Für ein derartiges örtliches Austragshauskonzept würde sich die Wohnbaugenossenschaft evtl. auch eingebettet in ein Mehrgenerationenwohnen in besonderer Weise anbieten.

Mit den verschiedenen Phasen des Älterwerdens von einer aktiven und selbstbestimmten Form bis hin zu einer zunehmenden Abhängigkeit nehmen die Formen der Sorgearbeit sowie die dazu erforderlichen Leistungen zu. Hierdurch stellt sich für Wohnangebote ein Spektrum von alltagsbezogenen, punktuellen Unterstützungsmöglichkeiten bis hin zur umfänglichen Pflege dar.

Darüber hinaus kann das Potenzial zu einer selbständigen Wohn- und Lebenssituation im Alter durch verschiedene Wohnkonzepte vom Betreuten Wohnen bis hin zu speziellen Formen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen weiterentwickelt werden. Der Begriff der Teilhabe gibt mit dem Anspruch des „Einge-

bundenseins in sein Lebensumfeld“ auch Orientierung für die Form des Wohnens und Wohnumfelds. Um eingebunden bzw. in Verbundenheit mit anderen zu leben, sind außerhäusliche Kontakte unerlässlich.

Für die Schaffung der Voraussetzung für eine Teilhabe älterer Menschen spielt die Barrierefreiheit – insbesondere aufgrund der wachsenden Zahl von motorisch eingeschränkten Menschen – eine wichtige Rolle.



Abb. 5: Abbau von Barrieren zur Bewältigung des Alltags

Ausgehend von einem barrierefreien Wohnangebot setzt die Frage der Teilhabe auch an der Barrierefreiheit im Wohnumfeld an. Dabei kommt es weniger darauf an, einzelne Bordsteine abzusenken, sondern im systemischen Sinne auf wichtigen Versorgungs- oder Alltagswegebeziehungen insgesamt verkehrssichere und weitgehend barrierefreie Verbindungen herzustellen.

All dies dient dazu tragfähige Lösungen für ein altersgerechtes Wohnen und Leben in den „älteren Lebensphasen“ zu entwickeln.

Eine Gemeinschaftsorientierung wurde in der Vergangenheit häufig mit Vorstellungen zum dörflichen Leben und weniger mit dem Wohnen in der Stadt in Verbindung gebracht. Unterstellt wurde, dass die Voraussetzungen für das Herausbilden von Gemeinschaften in ländlichen Lebensräumen mehr gegeben sind als in städtischen Räumen: homogenere Lebensvorstellungen und Wertorientierungen, mehr soziale Nähe und gleichzeitig Kontrolle etc.. Dagegen wurden städtischen Lebensräumen Attribute wie Anonymität und unzureichende soziale Beziehungen zugeschrieben (vgl. GERHARDS 2017; IPSEN 1991).

Unabhängigkeit von der Polarisierung zwischen Land und Stadt gibt es Erkenntnisse, dass intensivere soziale Beziehungen vor allem dann zustande kommen, wenn es Gemeinsamkeiten der Lebensstile oder freundschaftliche Kontakte gibt (vgl. GERHARDS 2017).

Ebenso kann festgehalten werden, dass es einerseits den Wunsch nach sozialen Kontakten gibt, gleichzeitig jedoch sowohl in ländlichen wie auch städtischen Lebensräumen die Gewährleistung der Privatsphäre eine wichtige Rolle spielt (vgl. GERHARDS 2017). Die STIFTUNG LIEBENAU verbindet mit Mehrgenerationenwohnen („Lebensräume für Jung und Alt“) nicht umsonst den doppelseitigen Anspruch, einerseits größtmögliche Autonomie und Freiheit zu lassen und andererseits Fürsorge und Gemeinschaft zu garantieren.

Eine wichtige Grundlage für nachbarschaftliche Wohnformen ist das Prinzip der „Reziprozität“, d.h. das soziale Kontakte nicht einseitig ausgerichtet sein sollten, sondern soweit als möglich einen gegenseitigen Austausch auf Augenhöhe bedingen. Ein ausgeglicheneres Verhältnis hilft, Schamgefühle und Abhängigkeiten zu vermeiden (vgl. LANG, WINTERGERST 2011).

Vor allem für immobile oder weniger mobile Bevölkerungsgruppen wie Kinder und Hochbetagte sind die sozialen Kontakte im unmittelbaren Wohnumfeld von hoher Bedeutung. Folglich sind für die Zielgruppen der älteren Menschen und Familien ähnliche Ansprüche wie Vertrautheit, Sicherheit und ein punktuelles Unterstützungspotenzial relevant.

Dies ist auch der Ausgangspunkt für die Wohnform des Mehrgenerationenwohnens, wobei eine externe Gemeinwesenarbeit vor allem in der Anfangszeit hilft, Berührungsängste zu überwinden und Kontakte schrittweise aufzubauen (vgl. STIFTUNG LIEBENAU).

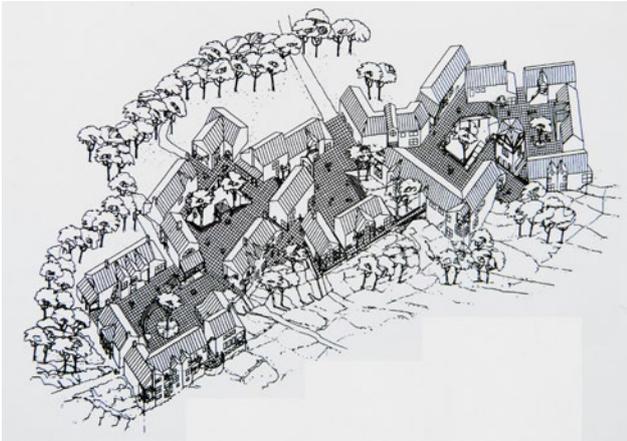
Die Kombination von Eigeninitiative sowie Selbst-, und Nachbarschaftshilfe, von Begegnung, Austausch und Unterstützung stärkt das Selbstbewusstsein und die Gesundheit. Untersuchungen belegen, dass Menschen in nachbarschaftlich ausgerichteten Wohnprojekten zufriedener sind, gesünder leben und ihre Selbständigkeit im Alter länger als in anonymen Nachbarschaften, Heimmodellen oder konventionellen Projekten für betreutes Wohnen erhalten können (vgl. STIFTUNG LIEBENAU).

Die Entwicklung kleinerer Einheiten unter Berücksichtigung gemeinschaftlicher Räume ist in Skandinavien bei neuen Siedlungs- und Wohnbauprojekten weit verbreitet. Insbesondere eine Einheit von etwa 15 bis 30 unterschiedlichen Haushalten erwies sich als sehr geeignet, weil sie aufgrund der Größe („nicht zu eng und trotzdem überschaubar“) nachbarschaftliche Kontakte und soziale Netzwerke fördert (vgl. GEHL 2012: 55).

Nach Ansicht von GEHL (2012) kommt dem Zusammenhang zwischen der Gestaltung von halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen sowie sozialen Kontakten und Interaktionen eine Schlüsselrolle zu.



Abb. 6: „Lebensstile“



Skaade, Dänemark
Quelle: GEHL 2012: 55, 56

Abb 7/8.: Beispiele für eine auf Nachbarschaft ausgerichtete Bebauung in Skandinavien sowie in der Gemeinde Weyarn



Weyarn, Bayern

Derartige öffentliche und halböffentliche Räume stellen kein starres Gefüge dar, sondern entwickeln sich in der Wechselwirkung zwischen dem Angebot (Ausstattung) sowie den Bedürfnissen und Interaktionen der Menschen weiter. Demzufolge ist für die Gestaltung ein flexibles Grundgerüst mit z.B. niederschwelligem Aufenthalts-, Kontakt- und Spielangeboten gefragt.

Dagegen war die weit verbreitete Entwicklung von Einfamilienhausgebieten in ländlichen Gemeinden – bis auf wenige Modellbeispiele – darauf ausgerichtet, individuelle Freiräume mit möglichst geringem nachbarschaftlichen Störungspotential zu entwickeln. Letztlich hat die, in hohem Maß auf individuelles Wohnen und individuelle Freiräume konzipierte städtebauliche Entwicklung keine historischen Wurzeln dörflicher Siedlungsentwicklung und trägt sowohl strukturell als auch sozial zu abgekoppelten Siedlungsstrukturen bei.

Beide Ebenen – die Abkopplung der Einfamilienhaussiedlungsgebiete von den historisch geprägten Siedlungsstrukturen sowie die Überbetonung eines individuellen Wohnansatzes – gilt es hinsichtlich der Langzeitfolgen für die Frage der sozialen Einbindung und der Anerkennung des Gemeinwohls stärker in den Fokus zu rücken.

Folglich ist es an der Zeit, eine Grundsatzdebatte über die Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden anzustoßen, die jenseits von Strategien der „Baulandumlegung für individuelle Einzelparzellen“ die sozialen und gemeinschaftlichen Aspekte in den Mittelpunkt stellt. Erste wichtige Ansätze sind das Überwinden der bisherigen starren Kategorien, die insbesondere die städtebauliche und soziale Abgrenzung zwischen historischen Ortskernen und Siedlungsgebieten betreffen.

Ein erster Arbeitstitel könnte ein „dörflicher, nachbarschaftlich orientierter Wohnungsbau“ sein, der sowohl dem Wunsch auf Schutz der Privatsphäre als auch der Einbindung in einen nachbarschaftlichen Zusammenhang Rechnung trägt und sich bewusst von den bisherigen Kategorien im Sinne einer Neubestimmung abhebt. Weitergehende Impulse und Anregungen finden sich in den nachfolgenden Beispielprojekten (Kap. III) und in den Bausteinen des „Handlungsleitfadens“ (Kap. IV).

II Wohnen als kommunale Steuerungsaufgabe – eine Annäherung

Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis, das über die physische Anforderung „ein Dach über dem Kopf zu haben“ weit hinaus geht (vgl. SPELLERBERG 2018: 2).

Wohnraum ist ein Sozial- und ein Wirtschaftsgut. Gegenüber den Städten spielte die soziale Komponente des Wohnens für die ländlichen Gemeinden bis dato nur eine untergeordnete Rolle (abgesehen von „begünstigten Lagen“). Das Wohnen wurde zuallererst als Wirtschaftsgut in Verbindung mit einer hohen individuellen Eigentumsbindung aufgefasst. Dies hat zur Folge, dass in vielen ländlichen Gemeinden ein Mietwohnungsangebot immer noch die Ausnahme darstellt und häufig mit einer sozialen „Anrühigkeit“ der betreffenden Mieter verbunden wird (siehe nachfolg. Abschnitt).

Aufgrund der gestiegenen Boden-, Gestehungs- und Immobilienpreise nimmt nicht nur in den ballungsraumnahen ländlichen Gemeinden der Druck auf den Wohnungsmarkt zu. In der Folge wird es für viele Zielgruppen auch im mittleren Einkommensniveau schwieriger, ihre Wohnungsbedarfe aus eigener Kraft zu bewerkstelligen. Dies betrifft nicht nur die bisher übliche Eigentumsstrategie, sondern in zunehmenden Maße auch den Mietwohnungsmarkt.

Hierzu bedarf es einer Differenzierung was den vielfältig verwendeten Begriff des „bezahlbaren Wohnens“ auch in Bezug auf ländliche Maßstäbe betrifft. Der Bodenpreis und der Gestehungspreis (bzw. der Immobilienpreis insgesamt) weisen im Gegensatz zur Vergangenheit ein vergleichsweise hohes „Preisniveau“, auf was sich in Summe in einem hohen Kauf- oder ggf. auch Mietpreis bei Neubauten niederschlägt. Hierzu tragen sowohl die höheren Bodenpreise als auch die gestiegenen Gestehungs- bzw. Baupreise bei.

Gerade in ländlichen Gemeinden im Einflussbereich der Ballungsräume (v.a. im Umfeld von München) hat sich das Verhältnis von Boden- zu Baupreisen – trotz der hohen Baupreise – massiv verändert: heute häufig 70 % (Bodenpreis) zu 30 % (Baupreis) gegenüber 20 % zu 80 % in früheren Zeiten. Dies verdeutlicht die Bedeutung von Immobilien und Wohnen als zum Teil ungebremstes Wirtschafts- und Spekulationsgut.

Abb 9/10.: Zukunft des Wohnens in ländlichen Gemeinden



Die Folge ist, dass diese Kauf- oder Mietpreise im weiteren Umfeld der Ballungsräume für die meisten Menschen mit kleinerem oder mittlerem Einkommensniveau nicht mehr bezahl- bzw. „nicht mehr leistbar“ sind. Hierbei ergeben sich auch Zusammenhänge zur weitergehenden Frage der Standortattraktivität, die im weiteren Sinne die ansässigen Betriebe und im engeren Sinne auch das gemeindeeigene Personal (Erzieher*innen oder Bauhofmitarbeiter) betreffen können.

Folglich stellt sich für die ländlichen Gemeinden mittel- bis langfristig nicht nur die Herausforderung ein vielfältigeres, sondern auch ein leistbares Wohnungsangebot „für Alle“ zu gewährleisten. Damit schließt sich auch für ländliche Gemeinden der Kreis, dass Wohnen nicht nur ein Wirtschaftsgut für individuelle Eigentumszwecke, sondern auch ein Sozialgut entsprechend Art.106 der Bayerischen Verfassung ist.

Ohne die in Kap. IV umfassender dargestellten Möglichkeiten der Gemeinden vorweg zu nehmen, sei an dieser Stelle auf die grundsätzliche Steuerungsnotwendigkeit sowie auf die wesentlichen Handlungsfelder – in Abhängigkeit von den Ressourcen der jeweiligen Gemeinde - verwiesen:

– Kommunale Bodenpolitik: Sicherung von Flurstücken und Flächen als Voraussetzung für jegliche Form städtebaulicher Entwicklung, inkl. der Aufbereitung in Form von Abbruch o. ä.. Dies betrifft u.a. auch die Ausschöpfung von Möglichkeiten des Vorkaufsrechts (nach §§ 24, 25 BauGB).

– Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit mit all ihren Instrumenten: u. a. Formen von Bebauungsplänen, Veränderungssperre, städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge, Sanierungsvereinbarungen (besonderes Städtebaurecht).

– Innerortsentwicklung: u.a. mittels Dorferneuerung und Städtebauförderung hinsichtlich erforderlicher Erschließungsmaßnahmen, Fußwegeverbindungen, Wohnumfeldverbesserung im öffentlichen Raum (Treffpunkte, Spielplätze etc.).

– Soziale Vernetzung / Stärkung der sozialen Bezüge: u.a. Förderung von Nachbarschaften, Feste, Nachbarschaftshilfen, Gemeinwesenmanagement.

Nichtsdestotrotz können die ländlichen Gemeinden die Wohnanpassung nicht alleine bewerkstelligen und sind auf die Partnerschaft mit privaten Bauherrn zwingend angewiesen. Mit dem Hinweis auf die Kap. III und IV stellt die hierfür erforderliche Konzept- und Partnerfindung einen eigenständigen und wichtigen Entwicklungsschritt dar.

Art. 106 der Bayerischen Verfassung vom 15.12.1998:

(1) Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.

(2) Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

(3) Die Wohnung ist für jedermann eine Freistätte und unverletzlich.

In Anknüpfung an die vorher genannten Aspekte spielt die Interaktion mit den Bürgern für gemeinschaftliche Wohnvorhaben eine herausragende Rolle. Auf die Fragen zur Einbindung der Bürger wird in Kap IV Handlungsleitfaden u.a. im Baustein „Prozess“ eingegangen.

An dieser Stelle ist der Schwerpunkt darauf gerichtet, weshalb diese Wohnvorhaben auch in Zusammenhang mit kommunal geförderten Wohnungsbauvorhaben landauf landab hohe Widerstände hervorrufen. Die nachfolgenden Überlegungen stellen einen ersten Versuch von Erklärungsansätzen ohne den Anspruch auf Vollständigkeit dar.

Einbettung in gesellschaftliche Entwicklungen und Trends

In den letzten Jahren gewinnt man den Eindruck, dass generell bei vielen Themen im Rahmen der Ortsentwicklung die Schärfe deutlich zugenommen hat. Damit verbunden wird der Ton rauer, Grenzen werden missachtet und die Diskussionskultur verroht. Es verbreitet sich die Auffassung, dass im öffentlichen Kontext ungeschützt alles gesagt und behauptet werden kann. Diese Entwicklung steht auch im Zusammenhang mit der Diskussionskultur in den sozialen Medien. Die „Wagenburgen und Gräben“ zwischen verschiedenen Interessenslagern werden größer und es sinkt die Bereitschaft in notwendige Abwägungsprozesse zu gehen, um zu guten Lösungen im Sinne des Gemeinwohls zu kommen.

Der sich zunehmend verbreitende „Rigorismus“ in der Diskussionskultur verändert auch die kommunale Steuerungswahrnehmung. Je lauter der Aufschrei, die Proteste und der Widerstand, desto schneller werden Themen reflexartig von der „Tagesordnung“ genommen und auf den kommunalen Prioritätenlisten nach hinten verbannt. Angesichts dieses an Bedeutung zunehmenden „Anti-Steuerungsmusters“ stellt sich die grundsätzliche Frage, wie weit sich Entscheidungsträger von derartigen Widerstandsförmigkeiten beeinflussen oder erpressen lassen – zumal wenn es um die Interessen des Gemeinwohls geht.

Unabhängig von den Begleitumständen einer sich verrohenden Diskussionskultur gibt es erste Begründungszusammenhänge, die in der Infragestellung von „Veränderung“ einen maßgeblichen Ausgangspunkt sehen.

KOPPETSCH kommt zu dem Erkenntnis einer Nostalgie-Welle, die die gesellschaftliche Blickrichtung nachhaltig verändert: „Nicht mehr die Zukunft, sondern die Vergangenheit erscheint als verheißungsvoller Ort“ (KOPPETSCH, 2019: 57). Der Soziologe Zygmunt BAUMANN sieht darin einen Zusammenhang „in der verzweifelt Sehnsucht nach Kontinuität und Stabilität in einer fragmentierten Welt (BAUMANN, 2017: 10).

Etwas vereinfacht auf die Themen der Ortsentwicklung übersetzt, heißt das, dass die Bürger zunehmend an dem festhalten, was sie kennen.

Übertragen auf die Siedlungs- und Wohnentwicklung lässt sich daraus folgern, dass an dem Leitbild des „Einfamilienhauses auf der grünen Wiese“ als Maßstab für ländliches Wohnen immer noch festgehalten wird. Hinzu kommt, dass dieses Leitbild an ein einseitiges Eigentumsverständnis gekoppelt ist und insbesondere Mietwohnungen bzw. das Wohnen im Mehrfamilienhaus vielerorts noch als „suspekt“ angesehen werden.



Abb. 11: Widerstand zur Entwicklung eines Wohnvorhabens in der Ortsmitte von Bachhagel

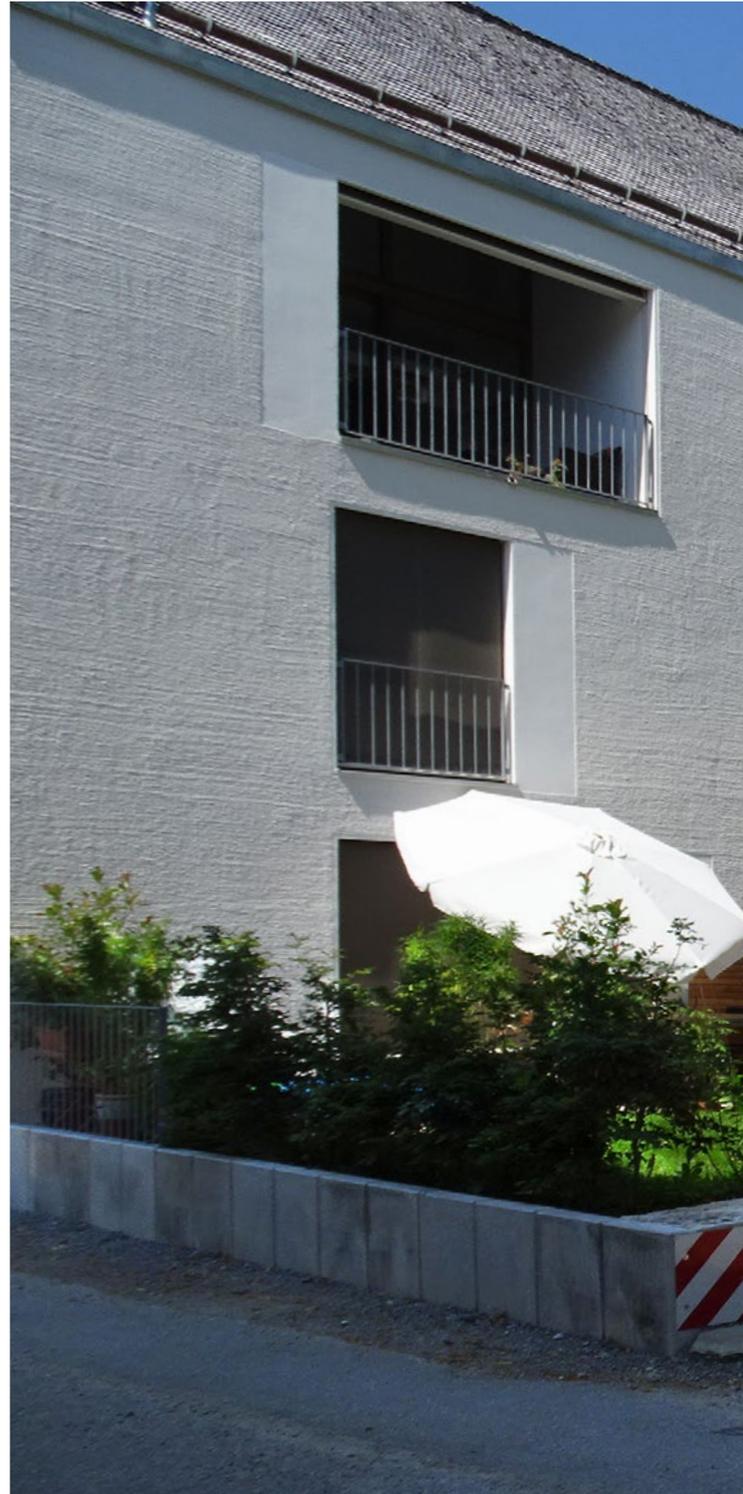
Übertragen auf die Widerstände zu den Wohnungsvorhaben schälen sich folgende Veränderungsaspekte heraus:

- Die durch das noch „fremdartige“ Wohnangebot ausgelöste Veränderung; sowohl was die Wohnform als auch was das Eigentumsverständnis betrifft.
- Die Veränderung, die mit den Wohnvorhaben auf den jeweiligen Standorten ausgelöst wird; dies betrifft u.a. den Abbruch von alter Bausubstanz, an die man sich unabhängig vom Zustand und Erscheinungsbild gewöhnt hat.
- Die Veränderung, die mit den Bauformen verbunden ist; Kubaturen, die über die gewohnten Proportionen des Einfamilienhauses hinausgehen, werden auf diese Weise sehr schnell dem Klischee eines vorstädtischen Geschosswohnungsbaus zugeordnet und abgelehnt.

Durch die Anhäufung dieser – gemessen am Status Quo – tiefgreifenden Veränderungsthemen ordnen sich zusammen mit den allgemeinen Phänomenen der verschärften Diskussionskultur auch die Widerstände zu den Wohnvorhaben ein.

Demzufolge verbinden sich mit den gemeinschaftlichen Wohnformen – wie bereits angesprochen – grundsätzliche Diskussionen über die Zukunft der Siedlungs- und Wohnentwicklung in ländlichen Gemeinden. Um im Sinne eines langfristig ausgerichteten Wohnangebots für ALLE zum Erfolg zu kommen, ist gerade in der Anfangsphase sehr viel Überzeugungsarbeit, Geduld aber auch Standhaftigkeit, Hartnäckigkeit und Ausdauer erforderlich.

Hierbei sollten vor allem jene Zielgruppen in positiver Weise angesprochen und mobilisiert werden, die ein ursächliches Interesse an derartigen Wohnvorhaben haben: Dies könnten vor allem die älteren Menschen in Bezug auf die Perspektive einer gut organisierten Wohn- und Betreuungssituation sowie die jüngeren Menschen mit dem Interesse an einer bezahlbaren Erstwohnung sein.

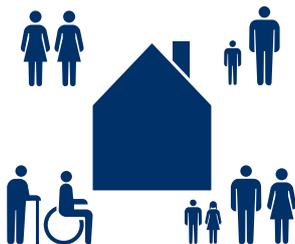




Ausgehend von dem Begriff der „gemeinschaftlich orientierten Wohnformen“ wurden folgende „Wohnkonzepte“ zugrunde gelegt, die nachfolgend anhand von Beispielprojekten veranschaulicht werden.

Neben den auf Zielgruppen und Inhalte ausgerichteten Wohnkonzepten wurden ergänzend die Wohnbaugenossenschaft und die Bauherrngemeinschaft als besondere Trägerformen aufgegriffen.

A) Wohnkonzepte



Schaffung von Mehrparteien-Wohnangeboten (Grundform)

- Keine Ausformung eines speziellen Wohnkonzeptes.
- Entlastung und Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsmarktes ergänzend zu Einfamilienhausgebieten.
- Ggf. Berücksichtigung der Barrierefreiheit hinsichtlich der Grundrisse und Erschließung (Wohnkomfort, Perspektive für ältere Menschen).
- Ggf. Einbindung von teilgewerblichen bzw. vertraglichen Mischnutzungen (u.a. Dienstleistungsangebote).



Altersgerechtes Wohnen

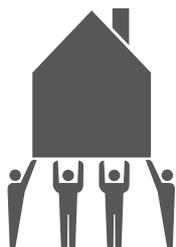
- Spezifische Ausrichtung auf die Zielgruppe älterer Menschen.
- Berücksichtigung der Barrierefreiheit (Grundrisse, Erschließung)
- Bereitstellung eines Unterstützungsangebots (Betreuung, Pflege) je nach Zielgruppe und Bedarf.
- Einbindung geeigneter Partner im Zuge des Betriebskonzeptes.



Mehrgenerationenwohnen

- Gemischte Zielgruppen, vor allem Familien und ältere Menschen.
- Förderung der Nachbarschaft und sozialer Kontakte sowie niederschwellige, alltagsbezogene Unterstützung.
- Ggf. Begleitende externe Unterstützung durch Gemeinwesenmanagement o.ä. Formen.
- Je nach Bedarf Einbindung weiterer Partner im Zuge des Betriebskonzeptes (Gemeinwesenmanagement).

B) Besondere Trägerform



Wohnbaugenossenschaft/Bauherrngemeinschaft

- Wohnbaugenossenschaft oder Bauherrngemeinschaft als Sonderform des Trägermodells.
- Günstige Mietsituation durch Genossenschaftsmodell; zugleich Genossenschaftsanteilnehmer und Mieter. Günstigere Bedingungen (Grundstückserwerb, bauliche Realisierung) durch Bauherrngemeinschaft.
- Ggf. zusätzliche, gemeinschaftliche Komponenten im Rahmen des Wohnkonzeptes; Förderung der Nachbarschaft und sozialer Kontakte (z.B. über Treffpunkte).
- Ggf. Einbindung von staatlichen Förderprogrammen bei Genossenschaftsmodell, wie z.B. EOF (Einkommensorientierte Förderung mit staatl. Bezuschussung der Mietkosten).

Die Auswahl der Beispielprojekte erfolgte u.a. anhand von Vorhaben (Dorferneuerung, Gemeindeentwicklung etc.) und Empfehlungen im Rahmen der Ländlichen Entwicklung oder über weitergehende Recherchen (Fachseminare, Veröffentlichungen etc.). Die Beispielprojekte sollten die Wohnkonzepte repräsentieren und einigermaßen ausgewogen über Bayern verteilt sein.

Zu berücksichtigen ist, dass es in ländlichen Gemeinden bis dato nur wenige derartiger Wohnvorhaben gibt und die Beispielprojekte demzufolge durchwegs mit einer Pionierarbeit verbunden waren bzw. sind.

Deshalb geht es auch nicht um die vordergründige Darstellung „makelloser“ Lösungen, sondern vielmehr um das Lernen aus diesen „Pioniererfahrungen“ mit allen Facetten – guten Lösungen und Erfolgsstrategien wie auch aus Fallstellen und möglichen Schwachpunkten.

Nachfolgend werden die Beispielprojekte zunächst „steckbriefartig“ mit Informationen u. a. zu Wohn-, Nutzungs-, Betriebs-, Bau- und Trägerlösungen vorgestellt. Im Anschluss daran fließen die Erfahrungen der Beispielprojekte vielfältig in das Kap. IV) Handlungsleitfaden ein.

Die Abbildung gibt einen Überblick über die Lage der Beispielprojekte und die Zuordnung zu den Wohnkonzepten.

Abb. 12: Lage der Beispielprojekte



III Teil eines Ganzen - Wohn- und Geschäftshaus in Bachhagel

Baustein zur Neuentwicklung einer dörflichen Ortsmitte

Wohnprofil	Schaffung von Mehrparteien-Wohnangeboten durch privaten Bauherrn
Projektträger	Fa. Oberhansl GmbH & Co. KG Giengen
Standort	Kirchplatz 3, 89429 Bachhagel
Fertigstellung	2019
Wohnungsanzahl	12 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
Förderinstrumente	Umfassende Dorferneuerung, ILE-Vorhaben



Wohn-/Nutzungskonzept

- 12 barrierefreie Wohnungen sowie 1 Gewerbeeinheit (Sparkasse).
- Die Wohnungsgröße liegt zwischen ca. 60 m² und 117 m²; fünf 2-Zimmer-Wohnungen, sechs 3-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung.
- Nahezu alle Wohnungen sind verkauft bzw. vermietet; etwa 2/3 der Käufer kommen aus der Gemeinde Bachhagel oder aus dem benachbarten Umfeld.

Zeitliche Einordnung

- Rahmenplan wurde in 2016 und 2017 entwickelt.
- Baubeginn war im Frühjahr 2018.
- Erstbezug im Juli (Gewerbeeinheit) und Sept. 2019

Standort, Baukonzept

- Zentraler Kirchplatz im Ortskern von Bachhagel; Anlass für eine Neuordnung war, dass nahezu alle „privaten“ Anwesen von Leerstand betroffen waren.
- Der kompakte Baukörper ist nach Norden und Osten in den öffentlichen Raum eingebunden bzw. zugänglich.
- Dreigeschossiger Baukörper mit Satteldach.
- Für die Stellplätze stehen eine Tiefgarage (12 Stellplätze) sowie weitere oberirdische Stellplätze nördlich des Baukörpers zur Verfügung.

Baurechtliche Aspekte

- Die Baugenehmigung erfolgte im Rahmen von § 34 BauGB.
- Die Planungsbehörden wurden vorzeitig in das Vorhaben eingebunden.
- Intensive Unterstützung des Bauherrn durch Gemeinde und begleitendes Planungsbüro.

Wirtschaftlichkeit

- Durchschnittlich wurde von 8,- EUR/m² Kaltmiete ausgegangen.
- Dem Verkauf der Wohnungen wurden ca. 3.000,- EUR/m² zugrunde gelegt; dieser ist mit Augenmaß auf den örtlichen Nachfragemarkt ausgerichtet.
- Das finanzielle Risikopotenzial wird in Bezug auf die Lage und der starken Bindung auf den örtlichen Nachfragemarkt als „hoch“ eingestuft.
- Gemeinde Bachhagel: Kauf und Betrieb einer Mietwohnung.

Begleitender Prozess

- Der Gemeinderat und der Vorstand der Teilnehmergeinschaft zur Dorferneuerung waren umfänglich in die Konzeptphase eingebunden.
- Zum Vorhaben gab es Informationsveranstaltungen sowie Presseberichterstattungen (Tagespresse, Mitteilungsblatt).
- Der Abbruch von 5 Gebäuden erzeugt im Sommer 2017 in Zusammenhang mit der sich manifestierenden Veränderung eine teilweise Emotionalisierung und Polarisierung in der Bevölkerung.



Frei- und Platzflächen werden im Rahmen der Dorferneuerung noch gestaltet (unter anderem mit Grünordnungsmaßnahmen, Baumpflanzungen etc.).

Ausschlaggebende Faktoren

- Die „Basis“ stellte, die von der Gemeinde vorgenommene Grundstückssicherung und der Abbruch dar.
- Durch die Rahmenplanung gab es einen tragfähigen Lösungsansatz.
- Durch die Vorarbeiten der Gemeinde war für den Bauherrn insgesamt ein unvorbelasteter Einstieg möglich.
- Die Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes (im Rahmen der Dorferneuerung) war eine zwingende Voraussetzung, um eine qualitätvolle Einbindung des Wohnbauvorhabens zu gewährleisten.
- In einer derart zentralen Lage spielt eine, zumindest in Teilbereichen direkte Einbindung des Baukörpers in den öffentlichen Raum eine wichtige Rolle.
- Insgesamt war die enge Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen Bauherr und Gemeinde in allen relevanten Phasen unerlässlich.



III Mitten im Dorf – Wohnen am Hirtengraben in Buchau

Barrierefreies Wohnen in historischer Ortsmitte

Wohnprofil	Schaffung von Mehrparteien-Wohnangeboten durch privaten Bauherrn
Projektträger	Konzeptbau Bayreuth
Standort	Am Hirtengraben, 91257 Buchau / Pegnitz
Fertigstellung	2018
Wohnungsanzahl	8 Wohnungen
Förderinstrumente	Umfassende Dorferneuerung



Wohn-/ Nutzungskonzept

- 8 Eigentumswohnungen zwischen 89 m² und 141 m².
- Barrierefreie Ausgestaltung der Erschließung (Aufzug) und der Wohnungsgrundrisse.
- Orientierung auf Zielgruppe 60+ (barrierefreies Wohnen), wobei keine ausgeprägte Zielgruppenansprache vorgenommen wurde.
- Bis auf eine Wohnung wurden alle Wohnungen verkauft.
- Die meisten Käufer kommen aus dem regionalen Umfeld; eine Wohnung wurde von einem einheimischen Paar gekauft.

Zeitliche Einordnung

- Das betreffende Flurstück für das Wohnvorhaben konnte von der Stadt Pegnitz 2017 erworben werden.
- Baubeginn war im Herbst 2017.
- Bau wurde 2018 abgeschlossen.

Planungs-/Baurechtliche Aspekte

- Die Baugenehmigung erfolgte im Rahmen von § 34 BauGB.
- Der Stadtrat hat das gemeindliche Einvernehmen einstimmig beschlossen.

Standort, Baukonzept

- Zentrale Lage (Ortsmitte) im historischen Altort von Buchau.
- Buchau ist ein Ortsteil der Stadt Pegnitz in ca. 2 km Entfernung zum Stadtgebiet.
- Die Gestaltung der Ortsmitte ist ein zentraler Bestandteil der umfassenden Dorferneuerung.
- Es gab eine Rahmenplanung für die Gestaltung des öffentlichen Umfelds, jedoch nicht für das Wohnvorhaben.
- Ein Schwerpunkt wurde auf ein „barrierefreies Bauen“ gelegt.
- Es sollte ein bewusster „Kontrapunkt“ mit einer neuen Formensprache verbunden werden, siehe u.a. kubusartige Form.
- Umsetzung der Stellplätze über Carports (oberirdisch) mit einem Stellplatz pro Wohneinheit.

Wirtschaftlichkeit

- Grundstückserwerb orientierte sich am Bodenrichtwert ohne Abschläge.
- Verkaufspreis zwischen 2.800,- EUR/ m² und 3.000,- EUR/ m².
- Eine wirtschaftlich effiziente Bauweise (keine Tiefgarage, kein Keller) spielte eine zentrale Rolle.
- Grundsätzliches Vermarktungsrisiko in der Ortsteillage hinsichtlich der Unbestimmtheit der geeigneten Wohnungsgrößen und Grundrisse.
- Große Wohnung (Penthouse, 141 m²) steht in Konkurrenz zum Einfamilienhausangebot und wurde noch nicht verkauft.



Begleitender Prozess

- Stadtrat stand am Ende geschlossen hinter dem Vorhaben.
- Es gab keinen intensiveren Prozess mit Beteiligung der Bevölkerung; mit dem TG-Vorstand gab es eine punktuelle Abstimmung.
- Teilweise kritische Stimmen in der Bevölkerung, ohne weitergehende Widerstände.

Ausschlaggebende Faktoren (Steuerung)

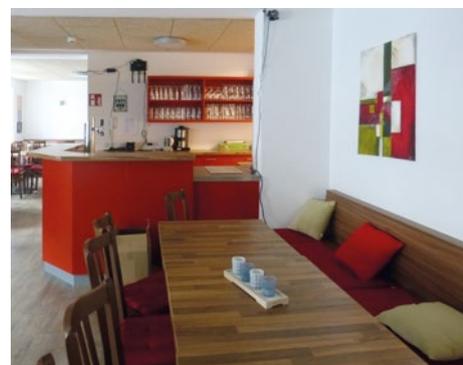
- Die Vorleistungen der Stadt beim Zwischenerwerb und bei den Abbrucharbeiten waren entscheidende Voraussetzungen für den Einstieg des privaten Bauherrn.
- Die Planung war vor allem auf die Wirtschaftlichkeit bzw. eine angemessene Preisgestaltung ausgerichtet.
- Es wäre im Nachhinein eine intensivere Einbindung des Dorfes wünschenswert gewesen.



III Umfassendes Gesundheits- und Pflegezentrum in Waldthurn

Im Alter gut betreut in der Dorfmitte leben

Wohnprofil	Altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot
Projektträger	H&H Immobilien Eslarn, Familie Hammerl
Standort	Marktplatz 8 und 10, 92727 Waldthurn
Fertigstellung	2015
Wohnungsanzahl	Marktplatz 8: 8 Plätze Intensivpflege (Demenzgruppe), 3 weitere Pflegeplätze, 2 separate Wohnungen Marktplatz 10: Treff/Tagesbetreuung (Mittagstisch), 1 Appartement
Ergänzende Angebote	Tagespflege, Physiotherapie, Fußpflegepraxis
Förderinstrumente	Umfassende Dorferneuerung (Abbrucharbeiten); punktuelle Mittel des Denkmalschutzes



Wohn-/ Nutzungskonzept

Hauptgebäudeeinheit Neu-/Ersatzbau (Marktplatz 8):

- EG: Tagespflege, Physiotherapeut, Fußpflegepraxis und mobiles Sanitätshaus.
- OG/DG:
 - Wohngemeinschaft für Demenzpatienten mit 8 Personen.
 - Drei kleine Zimmer mit jeweils einem Bewohner.
 - 2 x 2-Zimmer-Appartements (ca. 60m²) für jeweils 1 bis 2-Personen

Ergänzungsgebäudeeinheit (saniertes Denkmalgebäude, Marktplatz 10)

- Ehem. Gastronomie (EG): Nutzungsperspektiven derzeit
- OG: 1 großes Appartement ca. 90 m² für 2 Personen
- Alle Geschosse sind durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen.

Zeitliche Einordnung

- Gemeindeentwicklungskonzept wurde 2009 bis 2012 erarbeitet
- Sicherung der Immobilien durch die Gemeinde 2013
- Eigentumsübertragung und Baubeginn 2014
- Eröffnung 2015

Standort, Baukonzept

- Bestandteil des historischen Marktplatzes von Waldthurn; geprägt durch eine dichte Bebauung mit Ensemble- und Denkmalschutz sowie einer starken Leerstandsentwicklung.
- Ersatzbau (Marktplatz 8) in Holzfertigtbauweise sowie Sanierung des Denkmalgebäudes (Marktplatz 10).
- Zweigeschossige Baukörper zum Marktplatz sowie dreigeschossiger Anbau nach Norden.
- Oberirdisches Stellplatzangebot für Mitarbeiter und Mieter im Umfeld.

Baurechtliche Aspekte

- Planungsrechtliche Grundlagen wurden im Rahmen von § 34 BauGB gelegt.
- Die Planungsbehörden wurden vorzeitig in das Vorhaben eingebunden.
- Intensive Unterstützung des Bauherrn durch Gemeinde und begleitendes Architekturbüro.

Wirtschaftlichkeit

- Der Realisierung liegt ein Erbpachtvertrag (Gemeinde als Erbpachtgeber) zugrunde, der durch faire Rahmenbedingungen gekennzeichnet ist.
- Den Wohnungen liegt eine Nettomiete von 6,- Euro/m² Kaltmiete mit Notruf und zubuchbaren Pflegeleistungen zugrunde.
- Hohes finanzielles Risikopotenzial in Bezug auf Lage und Rahmenbedingungen (u. a. aufwendige Sanierung Denkmalschutzgebäude)



Begleitender Prozess

- Marktgemeinderat ist von Anfang an geschlossen hinter dem Konzept gestanden.
- Die Bevölkerung wurde u.a. im Rahmen der Dorferneuerung über Infoveranstaltungen Tagespresse und gemeindliches Mitteilungsblatt laufend informiert.
- Von Seiten der Bevölkerung gab und gibt es eine hohe Zustimmung zum Vorhaben des Gesundheitszentrums und für die Wiederbelebung der Ortsmitte.

Ausschlaggebende Faktoren

- Die „Basis“ stellte, die von der Gemeinde vorgenommene Grundstückssicherung und die Abbrucharbeiten für das Gebäude Marktplatz 8 dar.
- Das Vorhaben ist in hohem Umfang in die gemeindlichen Gesamtbemühungen zur Belebung des Ortskerns eingebunden.

- Das umfangreiche Mischnutzungskonzept (Pflege, Wohnen, Therapie...) trägt einerseits zur Belebung des Ortskerns bei und birgt andererseits gewisse Risiken im mittel- bis langfristigen Betrieb.
- Sanierung und Betrieb des Denkmalschutzgebäudes mit hohen Kosten verbunden; Interessen des Denkmalschutzes überwiegen Interessen einer dauerhaften Tragfähigkeit.
- Bau- und Betriebskonzept ermöglichen unter Berücksichtigung der Lage die Einbindung in den öffentlichen Raum und eine öffentliche Zugänglichkeit.
- Insgesamt war die enge Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen Bauherr und Gemeinde in allen relevanten Phasen unerlässlich.

III Integriertes Seniorenzentrum im Ortszentrum von Ursensollen „Gemeinsam statt einsam – vom Wohnen bis zur Intensivpflege“

Wohnprofil	Altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot
Projektträger	Wohnungsunternehmen Amberg eG (Wohnbaugenossenschaft)
Betreiber	Schwesterschaft Wallmenich-Haus BRK e.V.
Standort	Scharfenbergerstraße, 92289 Ursensollen
Fertigstellung	geplant 2021
Wohnungsanzahl	24 Wohnungen mit flexiblem Betreuungsangebot, Wohngruppe für Demenzkranke mit 8 Plätzen
Ergänzende Angebote	Tagespflege, Sozialstation, Treffpunkt/Gemeinschaftscafe
Förderinstrumente	Ggf. EOF-Förderung



Wohn-/ Nutzungskonzept

Südlicher Gebäudeteil:

- 24 Wohnungen in verschiedenen Größen von ca. 40 m² bis 70 m²; überwiegend ca. 60 m² (80 %) 11 Eigentumswohnungen (zur Eigenkapitaldeckung); 13 Mietwohnungen (betreutes Wohnen)

- Ergänzend Sozialstation und Treffpunkt (Gemeinschaftscafe)

Nördlicher Gebäudeteil

- EG: Tagespflege mit ca. 220 m²
- OG/DG: Wohngruppe für Demenzkranke für 8 Personen
- Alle Geschosse werden barrierefrei erschlossen.

Zeitliche Einordnung

- Es ist ein ca. 10-jähriger Klärungs- und Entwicklungsprozess vorausgegangen.
- Stand Sommer 2019: am Ende der Vorbereitungs- und Planungsphase (inkl. Genehmigungplanung)
- Baubeginn ist ab Frühjahr 2020 geplant.
- Betriebsaufnahme ab 2021/2022

Standort, Baukonzept

- Der Standort ist eine zentrale, noch unbebaute Fläche im Ortszentrum mit unmittelbarer Anbindung an alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kirche/Pfarrheim, Rathaus etc.).
- Zwei winkelig angelegte Baukörper; zwei Vollgeschosse sowie vollwertig nutzbare, zurückgesetzte Dachgeschosse.
- Die stadtebauliche Einbindung erfolgt über die Schaffung eines Treffpunkts am Ende des südlichen Gebäudekomplexes („herauspringender Baukörper“) sowie die Gestaltung der angrenzenden Grünflächen nach Nordwesten.
- Es sind insgesamt 26 oberirdisch angelegte Stellplätze erforderlich, die an die Erschließung von Osten angelagert sind.

Baurechtliche Aspekte

- Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit stadtebaulichen Verträgen zwischen Gemeinde und Projektträger.
- Die Planungsbehörden wurden vorzeitig in das Vorhaben eingebunden.
- Intensive Abstimmung zwischen Bauherrn durch Gemeinde.



Wirtschaftlichkeit

Im Sinne von „Annäherungswerten“ (noch keine belastbaren Aussagen):

- Orientierung des Verkaufspreis für die Eigentumswohnungen (3.500,- Euro/m²) sowie der Mietkosten (9,50 Euro/m² ohne Förderung) an dem Niveau der Stadt Amberg mit leichten Abschlägen.
- Die Baukosten sollen überschaubar gehalten werden; dies betrifft u.a. den Verzicht auf eine Unterkellerung und Tiefgarage.
- Für einen Teil der Wohnungen werden die Inanspruchnahme der EOF-Förderung und ggf. auch das Programm 134 KfW für genossenschaftliches Wohnen mit zinsvergünstigtem Darlehen in Erwägung erwogen.
- Der Verkaufs-Grundstückspreis soll sich nah am Bodenrichtwert orientieren und sich auf die notwendigen Flächen beschränken.

Begleitender Prozess

- In die Phasen der Konzeptentwicklung und der Planung waren fortwährend der Gemeinderat und weitere gemeindliche Schlüsselpersonen intensiv eingebunden.
- Das aktuelle Planungskonzept wurde in Bürgerversammlungen, über Presseberichte und das gemeindliche Mitteilungsblatt etc. umfassend kommuniziert.
- Mit allen Anliegern wurden im Vorfeld Einzelgespräche geführt und ein Einvernehmen hergestellt.

Ausschlaggebende Faktoren (Steuerung)

- Das Vorhaben ist in eine gemeindliche Gesamtstrategie zur Verbesserung der Versorgungsangebote eingebunden und auf einen längeren Konzeptentwicklungsprozess zurück zu führen.
- Der Zwischenerwerb über die Gemeinde hat die Voraussetzung für den Einstieg des Trägers und des Betreibers geschaffen.
- Weitreichende Zwischenergebnisse wurde hinsichtlich des Konzepts und der Partnerkonstellation noch einmal kritisch überprüft und ein Partnerwechsel vorgenommen.
- Entlastung der Gemeinde durch jetzigen, erfahrenen und professionellen Partner, der ein funktionierendes Netzwerk (Planung, Betrieb) mitbringt.

Mit Mehrgenerationenwohnen zum Durchbruch für das „Jahrhundertprojekt“

Wohnprofil	Mehrgenerationenwohnen
Projektträger	Quest AG Kolbermoor, Familie von Bredow
Betreiber	Gemeinwesenmanagement: Stiftung Liebenau
Standort	Klosteranger , 83629 Weyarn
Fertigstellung	2018
Wohnungsanzahl	7 Mehrgenerationenhäusern mit jeweils 10 Wohnungen (gesamt 70 WE)
Förderinstrumente	–



Wohn-/Nutzungskonzept

Das Gesamtvorhaben umfasst:

- Schaffung von 7 Mehrgenerationenhäusern mit jeweils 10 Wohnungen; Betreuung über Gemeinwesenmanagement.
- Umnutzung ehem. Klosterbrauerei Weyarn, Schaffung von Wohnungen sowie Cafe und Bürgergewölbe.
- Bau von 45 Reihen- und Doppelhäuser.
- Nachfolgender Fokus auf die Darstellung der Mehrgenerationenhäuser.
- Ziele war ein barrierefreies und gemeinschaftlich orientiertes Wohnangebot für Alt und Jung; mit Gemeinschaftsgartenprojekt etc..
- Mehrgenerationenwohnungen wurden zu 70% an Weyarner Bürger verkauft.

Stand, zeitliche Einordnung

- Umsetzung des Bauabschnitts mit den Mehrgenerationenhäusern wurde 2018 abgeschlossen; die Wohnungen wurden allesamt verkauft und bezogen.
- Derzeit läuft der letzte Bauabschnitt mit der Erstellung von Reihen- und Doppelhäusern.
- Der Realisierung ging ein mehr als 10-jähriger Klärungs-, Entwicklungs und Planungsprozess voraus.

Grundlagen, Vor-/Rahmenplanung

- In den 1990er Jahren erste Konzeptüberlegungen im Rahmen der Dorferneuerung.
- Anfang der 2010er Jahre Fortsetzung über verschiedene Vorplanungen; Richtungsstreit über die Grundsatzfrage der Bebauung bzw. Freihaltung.
- In einem Bürger- und Ratsbegehren sprachen sich im Herbst 2012 etwa 55% für eine Bebauung aus.
- Konzeptvorgaben von Seiten des „Arbeitskreises Altersplanung“.

Standort, Baukonzept

- Standort (ca. 6 ha) schließt von Norden an den historischen Altort an.
- Hoher Interessensdruck („ortsräumliches Jahrhundertprojekt“).
- Städtebauliches Konzept mit einer hohen öffentlichen Durchlässigkeit und der ausgewogenen Zonierung von öffentlichen, halböffentlichen und gemeinschaftlichen Räumen (u.a. gemeinsamer Garten).
- Planung der Mehrgenerationenhäuser unter Einbindung des Arbeitskreises Altersplanung; Typus eines qualitativ hochwertigen, dörflichen Wohnungsbaus mit hoher Flexibilität.



Bauliche, städtebauliche Umsetzung

- Die Voraussetzungen wurden über einen Bebauungsplan in Federführung durch die Gemeinde geschaffen.
- Die Planungsbehörden wurden umfangreich eingebunden.
- Intensive Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Bauherr.

Wirtschaftlichkeit

- Verkaufspreis ca. 4.400 EUR pro m² (Raum München)
- Je kleiner die Wohnungen, desto höher die Nachfrage; z. B. 50 m²-Wohnung für ca. 200.000 EUR.
- Alle öffentlichen Flächen sind in Gemeindehand verblieben.
- Sehr komplexes Vorhaben, was jedoch von Seiten der Kostenkalkulation als beherrschbar und kalkulierbar eingeordnet wurde.

Begleitender Prozess

- Grundsatzklärung über das Bürger-/Ratsbegehrens 2012.
- Das Konzept wurde u.a. in Workshops und in den Arbeitskreisen konkretisiert.
- Die Bevölkerung wurde im Rahmen von Versammlungen, Presseberichten etc. umfassend informiert.
- Mit Anliegern wurden Einzelgespräche geführt.
- Den Weyarner Bürgern wurde ein Vorverkaufszeitraum von 4 Wochen eingeräumt.

Ausschlaggebende Faktoren (Steuerung)

- In Bezug auf die komplexe Aufgabenstellung war der langwierige Planungsprozess notwendig, um die Interessenslagen zu bündeln, zu bewerten und eine „tragfähige“ Lösung zu entwickeln.
- Die umfangreichen Vorplanungen über die Gemeinde haben maßgeblich zur Entlastung des Bauherrn beigetragen.
- Die Vorgaben des Arbeitskreises Altersplanung für die Gestaltung der Mehrfamilienhäuser gewährleisteten eine hohe Identifikation.
- Es wird in beispielhafter Weise eine Brücke zwischen dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes (Wohnen im Grünen) und einem verdichteten Wohnen (Geschosswohnungsbau) geschlagen; was v. a. die hohe öffentliche Durchlässigkeit und Freiraumqualität betrifft.

III Mit Genossen wohnen - Mehrgenerationen-Wohnen „Alter Pfarrhof“ Windach

Nachbarschaftliches Mehrgenerationenwohnen mitten im Dorf

Wohnprofil	Mehrgenerationen-Wohnen sowie Wohnbaugenossenschaft (Sonderform Trägerschaftsmodell)
Projektträger	Maro-Genossenschaft
Standort	Pfarrgasse 2, 86949 Windach
Fertigstellung	2017
Wohnungsanzahl	15 Wohneinheiten
Förderinstrumente	EOF-Förderung, Städtebauförderung



Wohn-/ Nutzungskonzept

- Schaffung von 15 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen mit dem Ziel eines Mehrgenerationen-Wohnen:
 - 3 Wohnungen mit 2 Zimmer, 52 m²
 - 9 Wohnungen mit 3 Zimmer, 65 bis 84 m²
 - 3 Wohnungen mit 5 Zimmer, 102 m²
- Davon befinden sich 3 Wohnungen sowie der Gemeinschaftsraum im Alten Pfarrhof und weitere 12 Wohnungen im Anbau.
- Alle Wohnungen sind genossenschaftliche Mietwohnungen und barrierefrei erschlossen.
- Es wurden sowohl freifinanzierte Wohnungen, als auch geförderte Wohnungen (über EOF) angeboten.
- Eine Wohnung wurde für anerkannte Asylbewerber über die Gemeinde mit zusätzlichen Städtebauförderungsmitteln geschaffen.
- Die Belegung ist durch 1/3 Einheimische aus Windach, 1/3 aus dem nachbarschaftlichen Umfeld sowie ca. 1/3 Auswärtige gekennzeichnet. Ebenso gibt es eine ausgewogene Altersdurchmischung.

Zeitliche Einordnung

- Der alte Pfarrhof befand sich im Eigentum der Pfründestiftung und wurde 2015 direkt von der Diözese Augsburg an die Maro verkauft.
- Ende 2015 wurde die Baugenehmigung erteilt, im Frühjahr

2016 fand der Spatenstich und Baubeginn statt.

- Seit April 2016 sind alle Genossenschaftsanteile gezeichnet.
- Sanierung und Bau der Wohnungen sind abgeschlossen; die Wohnungen sind seit Ende 2017 bezogen.

Standort, Baukonzept

- Der Standort des „Alten Pfarrhofs“ ist unmittelbarer Bestandteil des historischen Ortskerns von Windach in sehr zentraler Lage.
- Im unmittelbaren Umfeld befinden sich wichtige Einrichtungen wie Bäckerei, Kirche, Rathaus und Gastronomie.
- Die Grundidee für den An-/Neubau war durch die Vorgaben des alten B-Plans und das Vorbild eines landwirtschaftlichen Baukörpers (Einfirsthof) geprägt.
- Ein wichtiger Baustein des Bebauungskonzeptes ist der zur Straße (nach Norden) orientierte Laubengang, der mit Holzlamellen als halböffentlicher Bereich mit Begegnungsfunktion ausgestaltet ist.
- Aufwendige Sanierung des alten Pfarrhofs (Denkmalschutzobjekt), um eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.

Planungs-/baurechtliche Aspekte

- Vorhabensbezogener B-Plan.
- Die Schaffung eines Baurechts für drei Vollgeschosse war eine wesentliche Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit des Projekts.



- Die Anforderungen der bestehenden Stellplatzsatzung wurden in Bezug auf die Bewohnerstruktur und das Bebauungskonzept abgesenkt; insgesamt 25 ebenerdig und dörflich angelegte Stellplätze.
- Die Stellplatzlösung sowohl zur Straße als auch auf der westlichen Giebelseite ist in ein Konzept zonierter und qualitativ hochwertiger Vor- und Freibereiche eingebettet.

Wirtschaftlichkeit

- Die Gesamtimmobilie wurde auf Basis des Bodenrichtwerts mit leichtem Abschlag an die Maro verkauft.
- Den Genossenschaftsanteilen liegen 400,- EUR/m² für die geförderten Wohnungen sowie 600,- EUR/m² für die freifinanzierten Wohnen zugrunde; gesamt 1.100 Anteile im Gesamtwert von 550.000 EUR.
- 8 Wohnungen werden über EOF gefördert; 6 Wohnungen sind frei finanziert, hinzu kommt die Asylbewerberwohnung über die Gemeinde.
- Die monatliche Miete beträgt 9,60 EUR/m² netto; bei den geförderten Wohnungen (EOF) beträgt der Eigenanteil der Bewohner 4,- EUR/ m².

Begleitender Prozess

- Im Vorfeld gab es umfangreiche Klärungen von Seiten des Gemeinderats.

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung stand in Verbindung mit der Mitgliederwerbung (ab Leistungsphase 2) in Form von Versammlungen, Presseartikeln, Informationen über Internet und das gemeindliche Mitteilungsblatt.
- Die Bewohnerbeteiligung spielte in der Planungsphase eine wichtige Rolle, damit sich die Bewohner kennenlernen und zu einer lebendigen Hausgemeinschaft zusammenwachsen.

Ausschlaggebende Faktoren

- In der Gemeinde bestand von Anfang an ein Interesse an einer genossenschaftlichen Wohnform mit Mehrgenerationen-Wohnen.
- Für die Maro war es von sehr hoher Bedeutung, dass die Gemeinde bzw. der Ort Windach zur Philosophie gepasst hat.
- Die Gemeinde wurde in die Objektplanung von Anfang an eingebunden.
- Die Wohnbaugenossenschaft deckt sich in hohem Maße mit dem Ziel eines sozialen und gemeinschaftlichen Wohnens. Die Eigentumsinteressen wurden „aus dem Spiel“ genommen.
- Der Ansatz der Wohnbaugenossenschaft erfordert eine langfristige Zukunftsvorstellung von gemeinschaftlichem und sozial ausgerichtetem Wohnen.

III Gemeinschaftliches Bauen unter einem gemeinsamen Dach!

Nachbarschaftliches Quartier in zentraler Lage in Münsing

Wohnprofil	Schaffung von Mehrparteien-Wohnangeboten durch privaten Bauherrn
Projektträger	Baugemeinschaft Pallauhof Münsing GbR
Standort	Am Labbach, 82541 Münsing
Fertigstellung	2016 (Wohneinheiten)
Wohnungsanzahl	16 Wohnhäuser und 8 Wohnungen (gesamt 24 Wohneinheiten)
Förderinstrumente	–



Wohn-/ Nutzungskonzept

- 16 Wohnhäuser und 8 Wohnungen (gesamt 24 Wohneinheiten)
- Wohnungsgrößen: 72 bis 184 m², von der 2-Zimmerwohnung bis zum 5-Zimmerhaus.
- Zusätzlich gibt es einen Gemeinschaftsraum und ein Gemeinschaftsflurstück.
- Zwei Wohneinheiten stehen derzeit leer bzw. stehen teilweise noch die Fertigstellungsprozesse aus.

Zeitliche Einordnung

- Das Flurstück des ehem. Pallauhof (1,6 ha) wurde 2008 von der Gemeinde auf Grundlage einer Vorkaufsrechtssatzung gesichert.
- Erstellung von Rahmenplänen mit Beteiligungsprozess 2011/2012.
- Die Baugemeinschaft wurde als GbR 2014 gegründet.
- Der Bau der Wohnhäuser/Wohnungen ist seit Ende 2016 abgeschlossen und die Wohnhäuser/Wohnungen sind bezogen.
- Die Umsetzung der Außenbereiche hat sich aufgrund der Bodendenkmalpflege und Oberflächenentwässerung verzögert.

Standort, Baukonzept

- Der Standort (0,7 ha) liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu direkt angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen (u.a. Schule, Rathaus).
- Das ursprüngliche Flurstück wurde in einen nördlichen und südlichen Abschnitt geteilt; südlicher Teilabschnitt Wohnen; im nördlichen Teilabschnitt ist die Schaffung eines Bürger- und Rathauses vorgesehen.

- Kern ist der Ansatz eines gemeinschaftlichen, nachbarschaftlichen Wohnens unter „einem gemeinsamen Dach“. Entwicklung von zwei langgestreckten Baukörpern (Idee des Einfirsthofes) beidseits des vorhandenen Baumangers als Bindeglied.
- Die Länge der beiden Baukörper wird u.a. ein durch ein flach geneigtes Satteldach und die horizontale Fassadengliederung mit Holzlamellen „gebrochen“.

Planungs-/Baurechtliche Aspekte

- Die Voraussetzungen wurden über einen Bebauungsplan in Federführung durch die Gemeinde geschaffen.
- Unter Berücksichtigung der erreichten Dichte (GFZ 0,61) fügen sich die zweigeschossigen Gebäude maßstäblich in den gegebenen Kontext des Standorts und der Nachbarbebauung ein.
- Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt oberirdisch zwischen den beiden Baukörpern und dem Baumanger.

Wirtschaftlichkeit

- Neben einer flächensparenden Bauweise bestand ein wesentliches Ziel darin, einen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Durch die langgestreckten Baukörper ergeben sich vielfältige Synergien in Bezug auf eine kostensparende Bauweise.
- Für die Kostengruppen 300+400 ergibt sich ein Kostenansatz von ca. 1.600,- EUR bis 1.950,- EUR /m² Wohnfläche.



Begleitender Prozess

- In der Vorphase fanden eine umfassende Klärung innerhalb des Gemeinderats und eine Beteiligung der Öffentlichkeit statt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit lässt sich in zwei Phasen unterteilen:
 - Phase 1: Klärung der Bau- und Wohnformen (über Rahmenpläne)
 - Phase 2: Werbung der Baufamilien/Bauherrn für die Baugemeinschaft
- In den beiden genannten Phasen fand eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit mit Infoveranstaltungen, Presseberichten etc. statt.
- Aufgrund der mehrheitlichen Präferenz von Seiten der Bürger sprach sich der Gemeinderat einstimmig für das Baugemeinschaftsmodell aus.

Ausschlaggebende Faktoren (Steuerung)

- Mit der Sicherung dieses zentralen Standorts hat die Gemeinde die Möglichkeit für eine städtebauliche Entwicklung konsequent ergriffen.
- Die Gemeinde hat das Grundstück mit Bebauungsplan baureif gemacht und die Einheiten wurden überwiegend an Einheimische mit entsprechendem Bedarf vergeben.

- Insgesamt wurden die vertraglichen Grundlagen als verbesserungswürdig beurteilt, da diese zu sehr von idealisierten Vorstellungen ausgegangen sind. Dies betrifft a) den Kaufvertrag zwischen den einzelnen Teileigentümern und der Gemeinde sowie b) das interne Vertragswerk der Baugemeinschaft.
- Für ein derartiges Gesamtkonstrukt (Baugemeinschaft) sind neben der Architektur eine versierte Begleitung eines Rechtsanwalts, eines Projektsteuerers für den Baubetrieb sowie eine externe Mediation unerlässlich.
- Das Beispiel zeigt, dass die Abkehr von einer Bebauung, die auf eine einseitige Investitionslogik ausgerichtet war, einen deutlichen Mehraufwand und letztlich sehr viel „Herzblut“ für die Gemeinde und die beteiligten Baufamilien bedeutet.





Wie können gemeinschaftlich orientierte Wohnformen in ländlichen Gemeinden zustande kommen, die den gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen?

Dazu gilt es in einer ersten Annäherung folgende Herausforderungen im Blick zu haben:

- Die Schaffung qualitätvoller und attraktiver Wohnangebote für Jung und Alt, die auf den jeweiligen Bedarf ausgerichtet sind. Ziel ist es, dass auch in ländlichen Gemeinden alle relevanten Ziel- und Altersgruppen ein passendes Wohnangebot finden.
- Die Tragfähigkeit des Wohn- und Baukonzeptes hinsichtlich der Einbindung in die örtlichen Strukturen, angefangen von der Eignung des Standorts, über das sensible Einfügen des Baukörpers, bis hin zu den Themen der Wirtschaftlichkeit und der Akzeptanz in der Bevölkerung.

Die Erfahrungen und Erkenntnisse in den Beispielprojekten bilden eine ausgezeichnete Grundlage, um diese in einzelne Bausteine aufzugliedern sowie praxisnahe Hinweise und Tipps abzuleiten (vgl. PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN, 2019).

Den Bausteinen liegt nachfolgende Leitlinie zugrunde, die sich wie ein roter Faden durch den Handlungsleitfaden zieht.

„Hand in Hand zum Erfolg“

Der Erfolg und die örtliche Einbettung derartiger Wohnformen hängen maßgeblich von dem Engagement der jeweiligen Gemeinde ab. Hierfür ist ein vielfältiger Steuerungs-, Arbeits- und Entwicklungsprozess erforderlich, der auf Seiten der Gemeinden entsprechende Ressourcen und auf Seiten privater Bauherren die Bereitschaft zur Zusammenarbeit auf Augenhöhe erfordert.

Von grundlegender Bedeutung ist, dass die Gemeinde von Anfang an eine aktive Rolle im Prozess wahrnimmt. Von der Federführung in den Vorbereitungsphasen bis hin zu einer kontinuierlichen Begleitung und Unterstützung des privaten Bauherren in den konkreten Planungs- und Umsetzungsphasen.

Abb. 13: Beispiel Baugemeinschaftsmodell Münsing mit umfangreichen Vorarbeiten der Gemeinde.



Übersicht über die Handlungsbausteine

Grundkonzept

Eine tragfähige, konzeptionelle Basis legen!

Zielsetzung -> **Städtebaulicher Entwurf** -> **Baukörper** -> **Wohnkonzept**

Standortpotenzial

Die Potenziale des Standorts erkennen und zielgerichtet nutzen!

Bodenpolitik/Aufbereitung -> **Baurecht** -> **Lage** -> **Größe**

Bedarfslage

Den Bedarf richtig abschätzen!

Situationsanalyse -> **Zielgruppen** -> **Wohnform/Belegung**

Einfügung

Den Baukörper mit Gespür einfügen!

Einfügung in öffentl. Raum -> **Bautypologie**

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit im Auge haben!

Risikoeinschätzung/Risikominimierung -> **Umfassender Mehrwert**

Prozess (Querschnitt)

Gezielte Vermittlung und offene Einbindung der Bevölkerung!

Sensibilisierung -> **Vermittlung** -> **Einbindung**

IV Grundkonzept

Eine tragfähige, konzeptionelle Basis legen!

Mit dem Grundkonzept sollte von Anfang an das „Fundament“ für die Entwicklung des Wohnvorhabens geschaffen werden. Der Begriff des „Grund-Konzeptes“ drückt aus, dass sowohl eine klare inhaltliche Orientierung erforderlich ist – als auch die Flexibilität dieses in den weiteren Schritten anzupassen.

Das Grundkonzept sollte möglichst unbelastet von konkreten Interessenslagen – vorzugsweise zu einem Zeitpunkt vor dem Einstieg eines privaten Bauherrn – erarbeitet werden. Die Gemeinde sollte bei der Erstellung die Federführung übernehmen sowie die Entscheidungsträger und die Bürger einbinden.

Hierfür bietet sich u.a. auch das Seminarangebot über die Schulen für Dorf- und Landentwicklung an.

Die Herausarbeitung der Ziele ist noch keine Garantie für ein erfolgreiches Konzept. Gerade in der Anfangsphase braucht es sehr viel Vermittlungsarbeit, Kommunikation und gegenseitige Anerkennung (siehe Baustein „Prozess“).

Alles was in der Phase des Grundkonzeptes geklärt und auf eine stabile Basis gestellt werden kann, erleichtert die Einbindung von Projektpartnern und privaten Bauherrn.

Ziele

Wohnanpassung (vorhabensunabhängig), grundsätzliche Zielgruppen und Wohnformen

Die Formulierung von Zielen bildet die Grundlage für alle weiteren Schritte zur Klärung des Wohnvorhabens.

Für die Klärung der Ziele sind zwei Ebenen zu berücksichtigen:

- a) Die zunächst noch vorhabensunabhängigen Ziele der Gemeinde in Bezug auf die Entwicklungsperspektiven des Wohnangebots in der Gemeinde bzw. im jeweiligen Ort.
- b) Die Klärung der Ziele für das betreffende Wohnvorhaben.

a) Vorhabensunabhängige Ziele

Entscheidend ist zunächst nicht was oder wie groß gebaut wird, entscheidend ist im Sinne der Zielfindung für wen und warum gebaut wird.

Demzufolge gilt es im Rahmen der Beteiligung zu klären, wo in der Gemeinde Lücken u.a. in Bezug auf Zielgruppen und entsprechende Wohnangebote bestehen. In der weiteren Vertiefung folgen Fragen, nach erforderlichen Anforderungen und Qualitäten. Etwas vereinfacht könnte dies z.B. das Ziel eines gut organisierten Wohn- und Betreuungsangebotes für ältere

Menschen in der jeweiligen Gemeinde als Alternative zu stationären Einrichtungen sein. Oder das Ziel die jungen Erwachsene durch ein kostengünstiges, kleinräumiges Wohnangebot am Ort zu halten.

Letztlich gilt es festzustellen, für welche Zielgruppen und mit welchen Wohnformen eine gemeindliche Wohnanpassung erforderlich ist. Hierbei kann auf bestehende Konzepte oder Untersuchungen z.B. im Rahmen der Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung aufgebaut werden.

b) Vorhabensbezogene Ziele

Die definierten Zielgruppen und Wohnformen gilt es, auf das konkrete Vorhaben zu übertragen. Wie das o.g. Beispiel verdeutlicht, sollte der Nutzen für das Gemeinwohl gegenüber möglichen Vorbehalten der Anlieger in den Vordergrund gestellt werden.

Die Frage, für welche Zielgruppen das Wohnangebot geschaffen werden soll, betrifft u.a. die Aspekte Altersgruppen, Gruppen mit besonderem Bedarf, altersgerechtes Wohnen etc. (siehe Baustein „Bedarfslage“).

Städtebaulicher Entwurf

Räumliches Gesamtkonzept, M 1 : 500 / 1 : 1.000

Der städtebauliche Entwurf beinhaltet die ganzheitliche Konzeption und Darstellung aller wesentlichen Elemente wie die Lage und Grundform der denkbaren Baukörper, die Erschließung, die Stellplätze sowie die Freianlagen und Aufenthaltsbereiche.

Für die Einbindung in das vorhandene Umfeld sind u.a. die Nutzungen und Bestandsgebäude, die Erschließung aber auch Aspekte wie die Dichte der Bebauung oder die Topographie von Bedeutung.

Für den städtebaulichen Entwurf eignen sich informelle Rahmenpläne in besonderer Weise, was auch die Mitwirkung von Gemeinderat und Bürger betrifft. Um die Lösungsvorschläge vor allem unter dem Aspekt der „Dimensionen“ gegenüber den Bürgern anschaulicher darstellen zu können, bieten sich begleitend u.a. Darstellungen anhand von Modellen an.

Neben der Einbindung in das Umfeld spielt die Frage der sozialen Raumbildungen eine wichtige Rolle: neben privaten Rückzugsräumen (Wohnungen, Terrassen/Balkone, Gärten)



betrifft dies insbesondere die Schaffung von sog. „halböffentlichen“ (vorrangig für die Wohngemeinschaft) und ggf. auch öffentlich nutzbaren Aufenthalts- und Begegnungsräumen. Dies verdeutlichen auch die beiden u. g. Planungsbeispiele, in denen private, halböffentliche und öffentliche Räume gezielt aufeinander abgestimmt sind und sowohl dem Wunsch nach Privatheit als auch nach Gemeinschaft/Begegnung Rechnung getragen wird.

Abb. 14: Beispiel Rahmenplan/Modell zum Wohnvorhaben in Münsing
Quelle: Arc Architekten & Valentin Landschaftsarchitekten



Abb. 15: Beispiel städtebaulicher Entwurf/Rahmenplan Ortsmitte Bachhagen
Quelle: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

Baukörper

Geschossigkeit, Grobes Erscheinungsbild

Aufbauend auf den städtebaulichen Entwurf umfasst die Klärung des Baukörpers das grobe Erscheinungsbild, was die Anzahl der Geschosse sowie die Dachform und Kubatur betrifft. Die Kernfrage lautet, wie sich die Bauaufgabe ausgehend vom Wohnkonzept hinsichtlich der daraus abzuleitenden Dimensionen (Kubatur, Geschosse) und der Einbindung in das vorhandene Umfeld lösen lässt.

Dies umfasst eine grundsätzliche

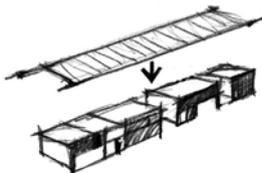


Abb. 16: Beispiel Studien zur Entwicklung des Baukörpers für das Baugemeinschaftsmodell in Münsing
Quelle: Arc Architekten, Bad Birnbach

Die Beispiele zeigen, dass es bei den Baukörpern für gemeinschaftliche Wohnformen um mehr geht, als nur Wohnungen zu schaffen. Mit dem Aspekt des „gemeinschaftlichen“ verbindet sich der Gedanke „sozialer Lebensräume“, die sowohl hinsichtlich der „eigenen vier Wände“ als auch in Bezug auf soziale

Abwägung im Spannungsfeld zwischen den Anforderungen an eine wirtschaftliche und dichtere Bauweise sowie der Übertragung auf einen ländlichen bzw. dörflichen Maßstab.



Abb. 17: Visualisierungsstudien zum Mehrgenerationenhaus in Weyarn
Quelle: LBGO (Leupold-Brown-Goldbach) Architekten, München

Begegnungsräume überzeugen. Ob das nun das Leben „unter einem gemeinsame Dach“ wie am Beispiel von Münsing (rechte Abb.) betrifft oder großzügige, von innen nach außen verlaufende Begegnungsräume wie am Beispiel der Mehrgenerationenhäuser in Weyarn (linke Abb.)

Wohnkonzept

Größenordnung/Anzahl der Wohneinheiten, Wohnungsgrößen

Im Rahmen des Wohnkonzeptes gilt es in einer ersten Stufe, die mögliche Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungsgrößen bzw. deren Verteilung zu ermitteln. Hierbei ist es wichtig, einen „Rahmen/Korridor“ vorzugeben, der Spielräume für die weitere Konkretisierung berücksichtigt.

Hinzu kommen die o. g. Aspekte der „sozialen Räume“, die sich im Sinne des gemeinschaftlichen Wohnens wie ein roter

Faden durch den Handlungsleitfaden ziehen. D. h. es geht im Wohnkonzept nicht nur um die Frage wie sich die Wohnungen z. B. durch attraktive Grundrisse organisieren lassen, sondern insbesondere auch um die Belange zwischen den Wohnungen sowie die Bedürfnisse und Nutzungen in den Freiräumen und im Umfeld. Die Aspekte der sozialen bzw. zwischenmenschlichen Begegnungen sollten von Anfang an einen wichtigen Bestandteil des Wohn- und Baukonzeptes darstellen.

IV Standortpotenzial

Die Potenziale des Standorts erkennen und zielgerichtet nutzen!

Die Frage des Standortpotenzials betrifft sowohl die Rahmenbedingungen wie Lage und Größe, die Ausgangssituation (unbebaut, bebaut) als auch die weitergehenden städtebaulichen Aspekte wie das Umfeld und die Erschließung. Hiervon hängt letztlich auch ab, wie die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können.

Die grundlegende Verfügbarkeit und Eignung sollte nach Möglichkeit bereits im Vorfeld des Grundkonzeptes geklärt werden. Spekulationen über noch ungeklärte Standorte in privatem Eigentum gilt es zu vermeiden.

Die Möglichkeit eines Erhalts von Bestandsgebäuden sollte unter Berücksichtigung u. a. der baulichen Eignung und Wirtschaftlichkeit überprüft werden.

Bodenpolitik /Aufbereitung

Grundstücksicherung, Freimachung /Abbruch, Erschließung

Wie auch die meisten Beispielprojekte belegen, war die Grundstücksicherung durch die Gemeinde die „Basis“ schlechthin, um für die Entwicklung derartiger Wohnvorhaben „den Boden zu bereiten“. Für Abbruchmaßnahmen bietet sich u.a. das Förderinstrumentarium der Ländlichen Entwicklung an.

Insbesondere bei größeren Maßnahmen zur Baufreimachung kann die öffentliche Wahrnehmung eine wichtige Rolle spielen. Häufig kommen auch intensiver diskutierte Veränderungen erst dann bei der Bevölkerung an, wenn diese im Zuge von Abbrucharbeiten physisch „sicht- und greifbar“ werden. Neben dem Aspekt der Kommunikation sollte ein „schonender“, schrittweiser Abbruch zumindest in Erwägung gezogen werden.

Gemäß dem Anspruch, die Belastungen auf das benachbarte Umfeld so gering wie möglich zu halten, gilt es auch die Anforderungen an die Erschließung zu berücksichtigen.

Im Beispiel Bachhagel wurde auch die Erschließungssituation mit dem Ausbau des Lagerhausweges (Dorferneuerungsmaßnahme) angepasst. Darüber hinaus ist eine weitergehende Aufwertung des Umfelds (Dorfplatz, Bachlauf etc.) vorgesehen, die auch zur Wohnumfeldverbesserung insgesamt beiträgt.



Abb. 18: Ausbau des Lagerhausweges in Bachhagel als Beispiel für begleitende Erschließungsmaßnahmen

Quelle: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

Baurecht

Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Sonstige Vorgaben

Die planungsrechtliche Handhabung und die damit verbundenen Zeiterfordernisse hängen maßgeblich davon ab, inwieweit sich das Wohnvorhaben nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB (Innenbereiche) lösen lässt oder inwieweit ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist. Für Letzteres kann insbesondere der Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß 13a BauGB (im vereinfachten Verfahren) eine Rolle spielen. Ebenso bieten sich vorhabenbezogene Bebauungspläne in Federführung durch den privaten Bauherrn (Vorhabenträger) an.

Um den zunehmend auch im dörflichen Maßstab größer werdenden Herausforderungen mit Lärmimmissionen Rechnung zu tragen, soll äquivalent zum „urbanen Gebiet“ eine vergleichbare

Gebietskategorie für den dörflichen Bezug entwickelt werden. Diese soll einerseits die Immissionsansprüche gegenüber allgemeinen Wohngebieten herabsetzen und gleichzeitig eine flexiblere Steuerung für Mischnutzungsstrukturen ermöglichen. In Übersetzung auf dörfliche Verhältnisse wird mit dem Begriff „urban“ die Zentralität hinsichtlich der Lage und ggf. zentralörtlicher Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Versorgung etc.) zum Ausdruck gebracht.

Auf der Ebene des Bauordnungsrechts sind u.a. die Anforderungen an das Grundstück u.a. mit der Gewährleistung einer verkehrsmäßigen Erschließung sowie der ausreichenden Anzahl an Stellplätzen von Bedeutung.

Als weitere Vorgaben können u.a. die Anforderungen des Denkmalschutzes (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) eine Rolle spielen. So kann bei Standorten im unmittelbaren Umfeld von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden eine denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 6, 7 und 10 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich sein.

In den Beispielprojekten haben sich insbesondere jene Strategien bewährt, die auf eine frühzeitige Einbindung der betreffenden Fachbehörden (v. a. Landratsamt, ggf. Landesamt für Denkmalschutz) ausgerichtet waren.

Lage

Zentralität, Umfeld, Erreichbarkeiten

In Anlehnung an die Übersetzung des „urbanen Gebiets“ hängt die Lage einer betreffenden Entwicklungsfläche maßgeblich von der Frage der Zentralität ab. Diese wird nicht nur durch die geographische zentrale Lage (Ortsmitte, Ortskern, Ortszentrum) bestimmt, sondern auch durch die Ausstattung mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen.

Die Beurteilung des unmittelbaren Umfelds hängt u. a. von den vorhandenen Nutzungen (Misch- und Gemeinbedarfsnutzungen, Wohnnutzung) in Zusammenhang mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans und ggf. auch eines Bebauungsplans (siehe Abschnitt zum Baurecht) ab.

Für die Frage der Erreichbarkeit gibt es in der Literatur unterschiedliche Angaben über angemessene, fußläufige Distanzen zwischen Wohnstandort und Versorgungseinrichtungen.



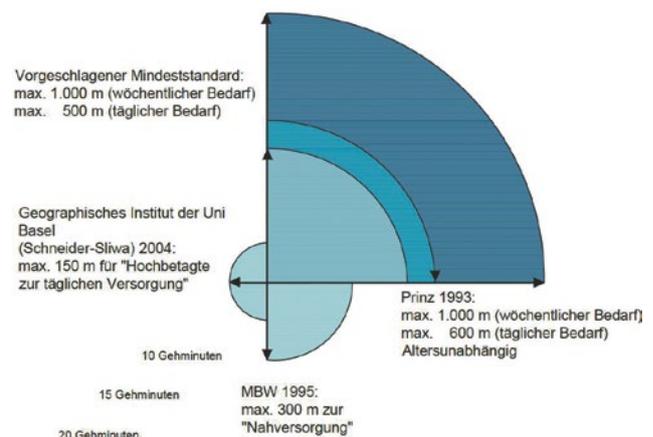
Abb. 19: Beispiel zentrale Lage des Vorhabens in Waldthurn

Abb. 20: Distanzen für die Erreichbarkeit zwischen Wohnstandort und Versorgungseinrichtungen

Quelle: KREUZER (2006)

Im Sinne der vielzitierten „kurzen Wege“ geht KREUZER (2006) für Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs von max. 500 Metern aus. Ergänzend wurde von SCHNEIDER-SLIWA (2004) hinsichtlich der Erreichbarkeit von täglichen Versorgungsangeboten für hochbetagte Menschen eine Distanz von max. 150 Meter ermittelt (zur Orientierung für altersgerechte Wohnangebote).

Alle Beispielprojekte zeichnen sich durch eine sehr zentrale Lage im Ortsgefüge und eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen aus.



Größe

Bau-/Nutzungsdichte, Stellplatzangebot

Zur Einordnung der Größe gibt es keine pauschalen Angaben, inwieweit eine Fläche in Abhängigkeit von der Größenordnung des Wohnvorhabens zu klein oder zu groß ist. Entscheidend ist häufig auch nicht der Baukörper selbst, sondern die Bau- und Nutzungsdichte (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) in Wechselbeziehung mit der Lösung des Stellplatzangebots. Grundsätzlich gilt, die Stellplätze in ausreichendem Maße auf dem jeweiligen Flurstück unterzubringen und ungeordnete „Stellplatzverlagerungen“ in das nachbarschaftliche Umfeld zu vermeiden.

Die Nutzungs- und Wohndichte sowie die Stellplatzlösung sind auch für die Frage der Wirtschaftlichkeit von hoher Bedeutung. So sind Tiefgaragenlösungen mit deutlichen höheren Baukosten verbunden wie ein ebenerdiges Stellplatzangebot, wofür z. B. die von der BKI¹ ermittelten Vergleichskosten einen ersten Aufschluss geben. In dichter bebauten und teureren Lagen (siehe z. B. Weyarn) sind Tiefgaragenplätze häufig unverzichtbar.

Im Rahmen der Beispielprojekte gab es vereinzelt das Problem, dass nicht alle Stellplatzanforderungen auf dem jeweiligen Flurstück gelöst werden konnten und dies zu Spannungen mit dem Umfeld führt.

¹ BKI = Baukosteninformationszentrum der Architektenkammern in Deutschland Umfeld führt.

IV Bedarfslage

Den Bedarf richtig abschätzen!

Im Mittelpunkt stehen die Fragen: Wie sieht das bestehende Wohnangebot aus? Welcher Wohnraum wird benötigt? Für welche Zielgruppen? In welcher Größenordnung? Mit welchen Rahmenbedingungen?

Diese Fragen gilt es, auf die örtliche Situation hin zu klären und zu beantworten. Hierbei ist zwischen einem pauschal angenommenen („geglaubten“) und einem tatsächlich ermittelten Bedarf zu unterscheiden. Festzuhalten gilt, dass die Herausforderung sowohl in der Ermittlung des Bedarfs als auch in der Vermittlung gegenüber der Bevölkerung liegt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Wohnangebot in der Vergangenheit in vielen ländlichen Gemeinden in erster Linie auf die Zielgruppe „Familie“ ausgerichtet war.

Dahingehend sind es die Zielgruppen außerhalb der Familien bis dato nur bedingt gewohnt, über ihre Bedürfnisse nachzudenken und diese z. B. in öffentlichen Versammlungen zu artikulieren.

Da es in vielen ländlichen Gemeinden an kleineren und mittleren Wohneinheiten für Zielgruppen außerhalb von Familien (u.a. altersgerechtes Wohnen) mangelt, sollten Bedarfserhebungen mit Augenmaß und in Abstimmung auf die örtlichen Verhältnisse angegangen werden.

In den Beispielprojekten hat sich gezeigt, dass die Wohnangebote bis auf vereinzelte Wohneinheiten in allen Vorhaben auf eine entsprechende Nachfrage gestoßen sind.

Situationsanalyse

Daten, Qualitative Einschätzung

Eine erste Einschätzung zum vorhandenen Wohnangebot ermöglichen die Daten der Statistik kommunal (Bayer. Landesamt für Statistik), in der auch die Verteilung des Wohnangebotes nach Wohnungsgrößen (mit Anzahl der Zimmer) dargestellt sind.

Ziel einer weitergehenden Situationsanalyse sollte vorrangig eine qualitative Bedarfseinschätzung sein. Hierfür bieten sich (ggf. mit professioneller Unterstützung) zielgruppenorientierte Befragungsformen und/oder die Durchführung von Bürgerforen, Workshops etc. an. Bei der Bedarfseinschätzung können u.a. die Bedürfnisse von Senioren im Übergang von Wohn- zu Betreuungsformen oder der Bedarf von jungen Erwachsenen nach Einstiegswohnangeboten („erste eigene Bude“) eine wichtige Rolle spielen.

Im Vordergrund steht eine offene und kommunikative Bedarfsermittlung und -Vermittlung. Auf diese Weise kann auf die Ergebnisse zur örtlichen Bedarfssituation im Sinne einer „Begründungslogik“ für die weiteren Planungsschritte immer wieder zurückgegriffen werden.

Zielgruppen

Ziel-„Gruppen“, Soziale Anforderungen/Aspekte

Die Frage nach den Zielgruppen lässt sich u.a. in folgende Aspekte unterteilen:

- Nach Altersgruppen
- Nach Haushaltsgrößen
- Nach der Einkommenssituation
- Nach Gruppen mit besonderem Bedarf

Ausgehend von dieser ersten Einordnung denkbarer Zielgruppen leiten sich weitergehende Aspekte ab:

- Vorzug für Einheimische: vorrangige Ausrichtung auf ein Wohnangebot für die örtlichen Bevölkerungsgruppen oder mehr oder weniger starke Öffnung für Zielgruppen von außen.



Abb. 21: Workshops zur Bedarfsklärung nutzen

- Soziale Mischung: starke Ausrichtung auf eine bestimmte Zielgruppe oder Einbindung unterschiedlicher Alters-, Lebens- und Haushaltsformen.
- Nachbarschaft: Inwieweit sollen nachbarschaftliche Strukturen gezielt befördert werden?
- Gemeinschaftliches Wohnen: Über eine gute Nachbarschaft hinaus betrifft weitergehende Themen der sozialen Integration und von Unterstützungsformen im Alltag.
- Spezielle Anforderungen an die Wohn- und Betreuungsformen für Senioren (s. o.).

Von der Klärung der Zielgruppen und Aspekte hängt u.a. die Entwicklung des Wohnkonzeptes maßgeblich ab.



Abb. 22: Gemeinschaftsgarten am Klosteranger in Weyarn als sozialer Treffpunkt

Wohnform/Belegung

Wohnungsgrößen, Wohnungsmix, Belegungsregelungen

→ Siehe auch Ausführungen im Baustein „Grundkonzept“ „Wohnkonzept“

Aufbauend auf die Ergebnisse der Zielgruppenklärung steht und fällt die Wohnform mit der bzw. den gewünschten Schwerpunktsetzungen: z. B. altersgerechtes Wohnen, bezahlbares Wohnen, soziale Durchmischung, gemeinschaftliche Angebote etc..

Von der Wohnform hängt letztlich auch die Flexibilität bei der Belegung ab. Bei Mehrparteien-Wohnangeboten in Realisierung durch private Bauherren, geben die Wohnungsgrößen, der Wohnungsmix (Mischung von Zielgruppen bzw. Wohnungen unterschiedlicher Größe) und Rahmenbedingungen (z.B. Barrierefreiheit) die Belegung vor. In der Vermarktung wird in der Praxis häufig kein zu starker Zielgruppenbezug vorgenommen, um die Flexibilität in der Belegung zu gewährleisten.

Modelle wie in Weyarn haben sich bewährt, in dem den Einheimischen in der Vermarktung ein Vorverkaufs- bzw. Zugriffszeitraum (z. B. von 4 bis 8 Wochen) angeboten wird. Dies setzt jedoch voraus, dass der Planungsprozess oder die Öffentlichkeitsarbeit so transparent gestaltet wird, dass sich die Einheimischen frühzeitig mit dem Angebot auseinandersetzen können.

Bei den spezifischen Wohnformen wie altersgerechtes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen sollten mit den privaten Bauherren die Belegungskriterien im Vorfeld geklärt werden.

In den Beispielprojekten ist ein starker Bezug auf die örtliche Situation und Bedarfslage insbesondere in jenen Vorhaben gelungen, die mit intensiven Vorlaufprozessen ein profiliertes Wohnkonzept entwickelt hatten. In diesen Vorhaben konnte eine vergleichsweise hohe Nachfrage von Seiten der einheimischen Bevölkerung erreicht werden.

Den Baukörper mit Gespür einfügen!

Mit dem Ziel, dass derartige, Wohnangebote möglichst zentral in den Innenbereichen geschaffen werden sollten, leiten sich auch die Anforderungen an die eigentliche „Baufaufgabe“ ab. Unabhängig von planungsrechtlichen Aspekten gilt das Leitbild des Einfügens mit „Gespür für die örtliche Situation“.

Hieraus ergeben sich vielfältige Aspekte wie der städtebauliche Entwurf, die Kubatur, die Gebäudehöhe, die Dachform bis hin zur Materialität. Eine tragfähige Lösung ist u.a. damit verbunden, inwieweit es gelingt, „die Spreu vom Weizen“ – d. h. wichtigen von unwichtigeren Aspekten des Einfügens – zu trennen und sich nicht in jedes Detail zu verzetteln. Als wichtige Aspekte sind u.a. die Gebäudestellung, die Materialität, die Dachform, die Maßstäblichkeit und Dichte sowie der Bezug zum Umfeld zu nennen.

Wie die Beispielpunkte und Erfahrungen auch mit Vorhaben im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (KommWFP) belegen,

sind dichtere Wohnformen in ländlichen Gemeinden und Dörfern bis dato noch weitgehendes Neuland. In der öffentlichen Diskussion können diese eine hohe Emotionalität und Widerstandsbereitschaft bis hin zur Verhinderung von derartigen Wohnvorhaben erzeugen.

Um dies zu vermeiden, ist neben einem überzeugenden Wohnkonzept (mit dem Herausstellen des örtlichen Mehrwerts) die Lösung der Bauaufgabe von entscheidender Bedeutung. Im Sinne eines Qualitätsanspruchs sollten die städtebauliche Einbindung und die Baukörper dem Charakter eines „dörflichen Wohnungsbaus“ entsprechen und auch auf die jeweilige regionale Baukultur Bezug nehmen. Der Begriff „dörflicher Wohnungsbau“ soll verdeutlichen, dass es sich in Abgrenzung zu den gängigen Kategorien von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhausbau um eine eigenständige und neuartige Aufgabenstellung handelt.

Einfügung in öffentl. Raum

Nachbarschaftliches Umfeld, Räumliche Ausdifferenzierung

Grundsätzlich gilt: je zentraler die Lage und Prägung ist, desto mehr sollte eine starre Abgrenzung zum angrenzenden öffentlichen Raum hinsichtlich der Vor- und Freibereiche vermieden werden. Hierfür erscheinen Vorbereichs- und Freiraumgestaltungsansätze in Anlehnung an Einfamilienhausgebiete als Lösungsvorbilder ungeeignet. Eine derartige städtebauliche Abkopplung führt dazu, dass das Wohnvorhaben über einen „Satelliten- und Fremdkörperstatus“ nicht hinauskommt.

Stattdessen ist eine Ausdifferenzierung von Räumen geboten, die private, halböffentliche und öffentliche Räume in einem ausgewogenen Gesamtkonzept zwischen den Anforderungen der Bewohner und den Anforderungen eines öffentlich geprägten Umfelds berücksichtigt. Dies verdeutlicht u. a. das Beispiel „Klosteranger“ in Weyarn, wo in einem Gesamtkonzept die privaten Freiräume (Balkone, Terrassen, kleinere Gärten), halböffentliche Räume als Treffpunkte- und Nutzungsbereiche für die Wohnerschaft (z.B. Gemeinschaftsgarten) sowie öffentliche Räume als Aufenthalts- und Spielflächen für die Dorfgemeinschaft aufeinander abgestimmt sind. Im Beispiel Windach wird über einen Laubengang ein halböffentlicher Treffpunkt in Verbindung mit der Erschließungsfunktion geschaffen.



Abb. 23: Beispiel Münsing – die Erschließungszone ist konsequent als öffentlicher und halböffentlicher Raum definiert
Quelle: Arc Architekten & Valentin Landschaftsarchitekten



Abb. 24: Beispiel Windach mit dem Laubengang als halböffentlicher Treffpunkt auf der Nord-/Erschließungsseite

Im Gegensatz zur häufig starren Anlage von Einfamilienhausgebieten hängt die Qualität von gemeinschaftlichen Wohnformen wesentlich davon ab, die sozialen Bedürfnisse (Begegnen, Treffen, Ratschen, Spielen, Gärtnern...) in den halböffentlichen und öffentlichen Räumen konsequenter aufzugreifen und zwanglose Angebote zu schaffen.

Vor allem die straßenseitig erschlossenen Vorbereiche mit den Zuwegungen sollten eine öffentliche oder zumindest halböffentliche Einbindung gewährleisten. Für private Freiräume bieten sich gut gestaltete Terrassen, Balkone oder Loggias in Kombination mit halböffentlichen Hofräumen o. a. als Treffpunkt für die Hausgemeinschaft an.

In den Beispielprojekten gibt es verschiedene Ansätze wie sich in zentraleren dörflichen Bereichen derartige Baukonzepte integrieren lassen und abgestufte und qualitativ hochwertige Nutzungsräume entstehen können.



Abb. 25: Beispiel Weyarn – abgestuftes Gesamtkonzept von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen



Abb. 26: Beispiel Windach mit privaten und halböffentlichen Freiräumen auf der Gartenseite

Bautypologie

Größenordnung, Kubatur und Dachform, Geschossigkeit

Die Bautypologie wird maßgeblich vom Wohnkonzept sowie der Größenordnung mit Anzahl der gewünschten Wohneinheiten bestimmt. Für die Frage, wie sich die bauliche Dichte in einem dörflichen Innenbereich lösen lässt, gab es im Rahmen der Beispielprojekte unterschiedliche Intensitäten.

Eine hohe Intensität vermitteln insbesondere die Vorhaben in Münsing, Weyarn und Windach, die hinsichtlich ihrer regionalen und örtlichen Baukultur u. a. durch große mehr oder weniger langgestreckte, staldendachgedeckte landwirtschaftliche Anwesen geprägt sind. Hinzu kommen eine zurückhaltende, teilweise einfache Formensprache sowie die Verwendung des Baustoffes Holz insbesondere in den Fassaden (vgl. BRENNECKE, 2019).

Dieses Vorbild wurde in allen drei genannten Beispielen auf die Bautypologie übersetzt: langgestreckte zwei- bis dreigeschossige Baukörper mit Satteldach sowie die Verwendung von Holz, um u. a. Fassaden zu strukturieren und die Massivität von Baukörpern zurück zu nehmen. Diese Formensprache zieht sich auch in die Gestaltung der Freibereiche und in die Innenbereiche.

Insgesamt orientieren sich diese Baukörper in Bauform, Maßstab und Materialwahl am dörflichen Vorbild des voralpenländischen Bauernhauses, interpretieren es hinsichtlich den Anforderungen des Wohnens aber auf eine neue Weise. Trotz der erreichten Dichte (GFZ) fügen sich die zweigeschossigen Gebäude maßstäblich in den jeweiligen Kontext ein und vermeiden damit eine pauschale Einordnung in das Thema des Geschosswohnungsbaus (vgl. BRENNECKE, KOHLMEIER, 2019).



Abb. 27: Beispiel Bautypologie Münsing



Abb. 28: Beispiel Bautypologie Weyarn

Die Wirtschaftlichkeit im Auge haben!

Die Einordnung der Wirtschaftlichkeit hängt von vielfältigen Faktoren wie Bau- und Herstellungskosten, Finanzierungsbedingungen, Immobilienmarkt und die Berücksichtigung von Risiken ab. Eine besondere Gemengelage ergibt sich aus dem Zusammenhang zwischen den Bodenpreisen, den Anforderungen des Konzeptes (z. B. Barrierefreiheit), einer effizienten Bauweise, der Lösung von Rahmenbedingungen (z. B. Tiefgarage) sowie den Auswirkungen auf Verkaufs- und Mietpreise (Refinanzierung).

Im Kern geht es um eine Abwägung zwischen Qualitätsanforderungen (Barrierefreiheit, Ausstattung, Gestaltung etc.) sowie der Frage, welcher Stellenwert Verkaufspreisen und Mietkosten aufgrund des Konzeptes oder der Marktlage beigemessen wird.

Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit sollte in allen Stufen der Konzeptentwicklung und Planung berücksichtigt werden. Eine kostengünstige Planung ist per se nicht mit einer minderwertigeren Lösung gleichzusetzen.

Die Gemeinde kann zur Entlastung von Kosten in Abwägung zwischen Qualitätsanforderungen sowie der Höhe der Verkaufspreise/Mietkosten beitragen. Dies erfordert eine umfassende Wertbetrachtung im Sinne des Gemeinwohls, die über die reinen monetären Aspekte hinaus auch die Aufwertung des Standorts, die Belebung von Innenbereichen etc. einbezieht.

Risikoeinschätzung/Risikominimierung

Kostenrisiken, Nachfragerisiken, Risikoabminimierung

Die Risikoeinschätzung u. a. auf folgende Punkte konzentrieren:

- Wie wird das Kostenrisiko beurteilt? Welche (Zusatz-)Kosten sind dem gewünschten Konzept bzw. den Zielstellungen der Gemeinde geschuldet?
- Wie wird das Nachfragerisiko in Zusammenhang mit dem Miet-/Verkaufspreis beurteilt? Welche Anforderungen stellen sich ggf. hinsichtlich der Bezahlbarkeit des Wohnangebots für bestimmte Zielgruppen?

Im Wechselspiel zwischen diesen beiden Kostenfaktoren gilt es, Abwägungen und ggf. Schwerpunktsetzungen hinsichtlich des Konzepts und der Qualitätsanforderungen zu treffen.

Um in der Gesamtabwägung gemeinsam mit dem Bauherrn zu fairen Lösungen zu kommen, können risikoabmildernde Maßnahmen zu einer Realisierung ohne stärkere Qualitätsabstriche beitragen.

Im Rahmen der Beispielprojekte sind dies u. a. Hilfestellungen bei der Lösung von Rahmenbedingungen (z. B. Verfügbarkeit von Stellplätze auf gemeindlichen Flurstücken) oder den punktuellen Ankauf von Wohnungen durch die Gemeinde, um das Nachfragerisiko abzufedern.

Bei der Zuordenbarkeit von Flächen sind bei der Entwicklung des Klosterangers in Weyarn die „öffentlichen“ Flächen im Sinne der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes in gemeinsamer Hand – mit gleichzeitig geregelter Pflegeverpflichtung des Bauherrn – verblieben. Vergleichbare Ansätze gab es auch in den Beispielprojekten in Bachhagel und in Münsing – in Ursensollen ist dies vorgesehen. An dieser Stelle schließt sich der Kreis zur Einbindung in den öffentlichen Raum und zur Herausbildung von sozialen Räumen.

Abb. 29: Beispiel Weyarn –
öffentliche Flächen in gemeind-
licher Hand



Darüber hinaus können auch staatliche Wohnraumförderungen (u.a. EOF, AOF, KfW) zu einer Risikoabmilderung beitragen. Eine Übersicht zu den wesentlichen Wohnraumförderungen ist im Glossar dargestellt.

Umfassender Mehrwert

Gemeinwohlorientierter Mehrwert, Wechselwirkungen

Wie bereits dargestellt, sollten den gemeinschaftlichen Wohnvorhaben gemeindliche bzw. gemeinwohlorientierte Ziele zugrunde liegen. Daraus leitet sich ein Mehrwert ab, der über eine herkömmliche, monetär orientierte Wirtschaftlichkeitsberechnung hinausgeht.

Nachfolgende Punkte geben einen ersten Überblick, welcher Nutzen bzw. Mehrwert für eine Gemeinde im Rahmen derartiger Wohnvorhaben entstehen kann:

– Wohnanpassung/Entlastung: Die gemeinschaftlichen Wohnvorhaben stellen eine wichtige, zumeist zielgruppenbezogene Ergänzung des Wohnungsangebots in der Gemeinde dar. Damit tragen sie zur Entlastung des kommunalen Wohnungsmarktes bei.

– Standort-/Quartiersaufwertung: Wie die Beispielprojekte zeigen, konnte mit den meisten Vorhaben eine spürbare Aufwertung und Belebung der jeweiligen Standorte und Quartiere erreicht werden. Dies betrifft auch die Umfeldverbesserung, Erschließung und Aufwertung des öffentlichen Raums. Aus Sicht der „Belebung“ spielt ggf. auch die Nachfragegenerierung und Stabilisierung von gewerblichen oder öffentlichen Versorgungseinrichtungen eine Rolle.

Solche Effekte sollten in die Abwägung einbezogen werden.

Gezielte Vermittlung und offene Einbindung der Bevölkerung!

In den vorherigen Bausteinen wurde punktuell auf die Aspekte der Kommunikation, Einbindung und Mitwirkung im Rahmen von gemeinschaftlichen Wohnformen Bezug genommen.

Die nachfolgende Darstellung greift die Thematik des Prozesses noch einmal in gebündelter Form auf und gibt einen Überblick über die wesentlichen Funktionen und Vorgehensweisen.

Die Einschaltung einer externen professionellen Begleitung und Moderation ist in Zusammenhang mit einer entsprechenden fachlichen Qualifikation (u.a. Stadtplaner, Architekten) zu prüfen.

Sensibilisierung

Bewusstseinsbildung, Grundsatzklärungen

Die Aufgabe besteht darin, bei der örtlichen Bevölkerung ein Bewusstsein für die Erfordernisse gemeinschaftlicher und dichter Wohnformen zu entwickeln.

- Ausgangssituation und Bedarfsklärung: Wie wird auf der Grundlage von Fakten das bestehende Wohnungsangebot beurteilt? Wo wird ein Ergänzungsbedarf als notwendig erachtet?
- Für welche (örtliche) Zielgruppen und mit welchen Wohnformen?

Um diese Fragen aus Sicht der örtlichen Bevölkerung einordnen und bearbeiten zu können, ist eine entsprechende fachliche Hinführung unabdingbar.

Vorzugsweise bieten sich „offene“ Beteiligungsformen wie moderierte Dorfwerkstätten, Workshops etc. an, zu denen möglichst öffentlich (z. B. über Gemeindeblatt, Tagespresse) eingeladen werden sollte. Für die Durchführung stehen u. a. die

Seminarangebote der Schulen für Dorf- und Landentwicklung zur Verfügung. Begleitend tragen auch Exkursionen (u. a. über die Schulen für Dorf- und Landentwicklung) mit guten Anschauungsbeispielen zur Sensibilisierung bei.

Die Ergebnisse zu den o. g. Fragen geben einen ersten Aufschluss, wie sich der Bedarf beurteilen lässt und inwieweit die örtliche Bevölkerung gemeinschaftliche Wohnformen grundsätzlich mitträgt. Dies ist ggf. auch eine wichtige Entscheidungsbasis für den Gemeinderat, inwieweit ein konkretes Vorhaben weiterverfolgt werden soll oder nicht.

Die Beispielprojekte belegen, dass die Basis des Erfolgs von gemeinschaftlichen Wohnformen in der „vorhabensunabhängigen“ Vorbereitung (Grundkonzept) gelegt werden kann. Alles was an „Fundament“ vor dem Einstieg der privaten Bauherren gelegt werden kann, trägt maßgeblich zu einem größeren Verständnis bei und kann als Begründung immer wieder herangezogen werden.



Abb. 30: Wohn-Werkstatt in Bachhagel



Abb. 31: Beteiligungsprozess in Weyarn

Neben der Sensibilisierung bildet die Art und Weise der Vermittlung und Kommunikation eine tragende Säule des Prozesses. Analog zu anderen Beteiligungsprozessen z. B. im Rahmen der Dorferneuerung sind folgende Regelungen und Grundsätze hilfreich:

- Von Anfang an die Spielräume und Grenzen (siehe oben) des Einbindungsprozesses klar benennen. D. h. an welchen Stellen werden die Bürger aktiv eingebunden und an welchen Stellen nicht (mit entsprechender Begründung). Ebenso die Frage, wie mit den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses verfahren wird.
- Generell sollten Aussagen vermieden werden, die nur Erwartungshaltungen wecken und nicht eingehalten werden können.
- Die o.g. gemeindlichen bzw. gemeinwohlorientierten Interessen sollten auch zur Entlastung des privaten Bauherrn immer wieder als Begründung herangezogen werden.

Insgesamt erfordern die gemeinschaftlichen Wohnformen einen offenen, souveränen und auf die kommunale Führungskompetenz angelegten Vermittlungskurs, was den Umgang mit ggf. sehr unterschiedlichen Erwartungshaltungen und möglichen Widerständen betrifft.

Neben diesen Grundsätzen in der Vermittlung bedarf es einer schlagkräftigen „Botschaft“ oder „Vision“, die die gemeindlichen Motive und den Mehrwert für die Dorfgemeinschaft in den Vordergrund stellt: z.B. eine „Heimat“ für die älteren Menschen mittels eines im Ort integrierten und gut organisierten Wohn-/Betreuungsangebotes zu schaffen.

Wenn es gelingt, diese „Vision“ glaubhaft und konsequent zu vermitteln, fällt es in der Folge (vermeintlich) leichter, die Erfordernisse dichter Bauformen zu vermitteln und hierfür ein Verständnis herzustellen.

Einbindung

Aktive Beteiligung/Teilhabe, Rückkopplung, Information

Für die Einbindung der Bevölkerung sind folgende Stufen zu unterscheiden, die im Rahmen des Prozesses von gemeinschaftlichen Wohnformen gezielt zum Einsatz gebracht werden können:

- Aktive Beteiligung und Teilhabe in Form von moderierten Workshops, Dorfwerkstätten etc., in denen gemeinsam mit den Bürgern zielgerichtet Klärungen und Abwägungen vorgenommen werden.
- Auf „Rückkopplung“ orientierte Formen in Form von Versammlungen, Workshops etc., in denen die Rückmeldungen, Meinungen zu bestimmten Zwischenergebnissen (Vorschläge, Präferenzen) eingeholt und mögliche Interessenslagen ausgelotet werden.
- Für die Stufe der einseitigen Informationsweitergabe bieten sich die zur Verfügung stehenden Medien wie Gemeindeblatt, Gemeinde-Websites, Tagespresse (Pressemitteilungen), social media etc. an.

Generell gilt, dass im Rahmen des Grundkonzeptes die aktive Beteiligung der Bevölkerung in Federführung durch die Gemeinde eine hohe Bedeutung einnimmt, während sich in der konkreten Planungs- und Umsetzungsphase in Partnerschaft mit dem Bauherrn die Anforderungen hin zu einer gezielten Rückkopplung und Information verlagern.

Letztlich ist für den Prozess die Frage ausschlaggebend, zu welchem Zeitpunkt, in welcher Form bzw. mit welcher Intensität die Bevölkerung eingebunden oder informiert wird.

Eine Einordnung lässt sich anhand der erforderlichen Planungsschritte und planungsrechtlichen Grundlagen vornehmen:

- Grundkonzept: aktive Einbindung der Ortsbevölkerung. → z. B. über eine Rahmenplanung als offenes Planungsinstrument der Gemeinde u.a. zur Klärung der öffentlichen Zielsetzungen und Interessenslagen sowie zur Erarbeitung des grundlegenden Wohn-/Baukonzeptes.
- Städtebauliche/bauplanungsrechtliche Grundlagen: gezielte Rückkopplung des fachlichen, städtebaulichen Konzeptes. → Analog zur Planungshoheit der Gemeinde, an der Schnittstelle von gemeindlichen und privatrechtlichen Interessen.
- Bauordnungsrechtliche Grundlagen: je nach Bedarf Informationen zu den Aspekten der Baugestaltung. → Analog zum gemeindlichen Einvernehmen unter Berücksichtigung der Rolle des Landratsamtes. Hierbei ist ggf. auch der Gleichbehandlungsgrundsatz zu berücksichtigen, d.h. inwieweit würde die Gemeinde auch anderen privaten Bauherrn eine öffentliche Diskussion über die Fragen der Baugestaltung „zumuten“.

Insgesamt gilt es im Rahmen des Prozesses, sowohl den Anforderungen zur offenen und transparenten Einbindung der örtlichen Bevölkerung als auch dem Schutz der Interessen des privaten Bauherrn gerecht zu werden.

Die Checkliste fasst die wichtigsten Aspekte des Handlungsleitfadens in einer Gesamtübersicht zusammen. Im Vordergrund steht eine Zusammenfassung und Übersicht.

Aufgrund der vielfältigen Zusammenhänge und auch zeitlichen Überlappungen zwischen den einzelnen Bausteinen stellt dies keine zeitliche Abfolge dar.

Grundkonzept

Ziele ✓	Baukörper ✓
Die gemeindlichen Ziele definieren; im Vordergrund steht für „wen und warum“.	Grobes Erscheinungsbild (Geschosse, Kubatur, Dachform) darstellen.
Die Anforderungen und Qualitäten unter Berücksichtigung der Bedarfssituation klären.	Die Dimensionen unter Berücksichtigung des Umfelds lösen.
Den Nutzen für das Gemeinwohl in den Vordergrund stellen.	Zusammenhänge hinsichtlich der Dichte der Bebauung erkennen und abwägen.
Die grundsätzliche Wohnform klären.	Ansatz „sozialer Lebensräume“ von Anfang an berücksichtigen.
Städtebaulicher Entwurf ✓	Wohnkonzept ✓
Städtebauliches Gesamtkonzept (M 1 : 500 / 1 : 1.000) erstellen.	Eine grobe Vorstellung von der Anzahl und Größe der Wohnungen entwickeln.
Gemeinderäte und Bürger gezielt einbinden.	Spielräume für die Umsetzung offen lassen (keine zu starren Vorgaben).
„Soziale Raumbildungen“ (zum Begegnen, Treffen...) berücksichtigen.	Ggf. exemplarischen Grundriss erstellen.
Ggf. Entwurfsidee anhand eines Modells transparenter darstellen.	Aspekte der zwischenmenschlichen Beziehungen berücksichtigen.

Standortpotenzial

Bodenpolitik/Aufbereitung ✓	Lage ✓
Grundstück über die Gemeinde sichern (...soweit der Standort als geeignet erachtet wird und es die Rahmenbedingungen zulassen). <input type="checkbox"/>	Die Frage der Zentralität (Lage, Ausstattung) einordnen bzw. bewerten. <input type="checkbox"/>
Aufbereitung u.a. durch erforderliche Abbruchmaßnahmen vornehmen. <input type="checkbox"/>	Das unmittelbare Umfeld in Bezug auf mögliche Konfliktpotenziale beurteilen. <input type="checkbox"/>
Die Befindlichkeiten im Rahmen des Abbruchs berücksichtigen. <input type="checkbox"/>	Die fußläufige Erreichbarkeit zu Versorgungseinrichtungen berücksichtigen. <input type="checkbox"/>
Ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen oder die Aufwertung des Umfelds vornehmen. <input type="checkbox"/>	
Baurecht ✓	Größe ✓
Planungsrechtliche Voraussetzungen (§34 BauGB, B-Plan) prüfen. <input type="checkbox"/>	Bau- und Nutzungsdichte in Abwägung von Nutzungs- und Rahmenbedingungen (u.a. Stellplätze) klären. <input type="checkbox"/>
Städtebauliche Rahmenbedingungen (v.a. Lärmimmissionen) klären. <input type="checkbox"/>	Erforderliches Stellplatzangebot unter Berücksichtigung von städtebaul. und wirtschaftl. Rahmenbedingungen lösen. <input type="checkbox"/>
Anforderungen des Bauordnungsrechts (v.a. Stellplätze) berücksichtigen. <input type="checkbox"/>	Eine „ungeordnete“ Verlagerung von Stellplätzen auf das Umfeld vermeiden. <input type="checkbox"/>
Ggf. Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigen. <input type="checkbox"/>	
Betreffende Fachbehörden frühzeitig einbinden. <input type="checkbox"/>	

Bedarfslage

Situationsanalyse

Erste grobe Einschätzung des Wohnangebots anhand von Daten (u.a. Statistik kommunal) vornehmen.

Qualitative Bedarfseinschätzung (Zielgruppen, Bedürfnisse) vorrangig verfolgen.

Formen offener und kommunikativer Bedarfsermittlung über Workshops etc. einsetzen.

Bedarfsermittlungen passend zur örtlichen Situation mit „Augenmaß“ durchführen.

Zielgruppe

Eine ortsbezogene Einordnung der Zielgruppen vornehmen.

Anforderungen und Qualitäten klären.

Allen relevanten Zielgruppen die Möglichkeit geben, sich mit ihren Bedürfnissen einzubringen.

Wohnform/Belegung

„Wohnprofil“ im Sinne von Schwerpunktsetzungen klären.

Aspekt der Belegungsflexibilität in Abwägung zum Wohnkonzept berücksichtigen/abwägen.

Die „Einheimischen-Komponente“ (z.B. Vorzugszeitraum) klären.

Abhängig vom Wohnkonzept die Belegungskriterien abstimmen.

Formen der Öffentlichkeitsarbeit für die Vermarktung nutzen.

Einfügung

Einfügung in den öffentlichen Raum

Den angrenzenden öffentlichen Raum planerisch einbinden.

Insbesondere auf die straßenseitige Einbindung bzw. Vorbereichsgestaltung achten.

Eine starre Abgrenzung nach dem Freiraumkonzept von Siedlungsgebieten sollte vermieden werden.

Qualitätvolle „Räume“ (privat, halböffentl., öffentlich) in einem Gesamtkonzept herausarbeiten.

Bautypologie

Sich an der eigenständigen Aufgabenstellung eines „dörflichen, nachbarschaftlichen Wohnungsbaus“ orientieren

Auf die wesentlichen Parameter „Gebäudestellung, Maßstäblichkeit, Dichte und Umfeldbezug“ konzentrieren.

Regionale/dörfliche Formensprachen berücksichtigen und auf Wohnkonzept übertragen bzw. interpretieren.

Wirtschaftlichkeit

Risikoeinschätzung/Risikominimierung ✓

Kosten- und Nachfragerisiko unter Berücksichtigung des Wohnkonzeptes beurteilen.

Ggf. Abwägungen in Bezug auf Schwerpunktsetzungen und Qualitätsanforderungen vornehmen.

Maßnahmen zur Minimierung des Kostenrisikos überprüfen bzw. umsetzen (z.B. Flächenübertrag, Stellplatzbereitstellung).

Maßnahmen zur Minimierung des Nachfragerisikos überprüfen bzw. umsetzen (z.B. Wohnungskauf)

Umfassender Mehrwert ✓

Den langfristigen Mehrwert für das Gemeinwohl in Gesamtberechnung einbeziehen.

Mehrwert für das Gemeinwohl bei den Maßnahmen zur Minimierung des Kostenrisikos berücksichtigen.

Prozess

Sensibilisierung ✓

Ein Bewusstsein für die grundsätzlichen Zusammenhänge und Erfordernisse gemeinschaftlicher Wohnformen wecken.

Offene Beteiligungsformen (Workshops, Werkstätten) nutzen.

Angebote der Schulen für Dorf- und Landentwicklung nutzen.

Begleitende Exkursionen (ggf. über SDL´s) durchführen.

Vermittlung ✓

Regelungen und Grundsätze aufstellen und ggf. kommunizieren.

Offenen und auf Souveränität angelegten Vermittlungskurs praktizieren.

Eine überzeugende „Botschaft/Vision“ entwickeln und vermitteln, bei der der gemeindliche Mehrwert in den Vordergrund gestellt wird.

Einbindung ✓

Intensitätsstufen (Beteiligung – Rückkopplung – Information) abwägen und gezielt einsetzen.

Einbindung der Bürger an den Planungsschritten orientieren.

Anforderungen an eine offene und transparente Einbindung sowie dem Schutz gegenüber den Interessen des Bauherrn genüge leisten.

Übersicht über die wesentlichen Zuständigkeiten

Federführung

Gemeinde

- **Voraussetzungen und Vorbereitungsleistungen**
- **Strategie und Rahmenplanung**
- **Einbindung und Mitwirkung der Bürger**
- Schaffung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere Sicherung des Flurstücks.
- Klärung des Bedarfs mit Folgerungen für die Zielgruppen und Wohnform.
- Erarbeitung des Grundkonzeptes unter Einbindung der Bürger; u.a. Durchführung einer Rahmenplanung.
- Klärung der konkreten Rahmenbedingungen und Prämissen für die Umsetzung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.
- Suche nach einem geeigneten Partner für die Umsetzung.
- Durchführung von investiven Maßnahmen zur Schaffung der Voraussetzungen im Umfeld (Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen etc.).

Begleitung

a) Schulen für Dorf- und Landentwicklung

- Durchführung von Seminaren und Workshops u. a. zur Klärung des Bedarfs sowie zur Erarbeitung des Grundkonzeptes.

b) Zuständige Ämter für Ländliche Entwicklung:

- Beratung der Gemeinden.
- Unterstützung der Gemeinde u. a. bei der Klärung des Bedarfs und der Erarbeitung des Grundkonzeptes.
- Durchführung von Ortsräumlichen Planungen sowie vertiefenden Rahmenplanungen.
- Unterstützung der Gemeinde bei der Durchführung von investiven Maßnahmen zur Schaffung der Voraussetzungen im Umfeld.

b) Ggf. Unterstützung durch Dritte, u. a. Sachgebiet 35 Wohnungswesen an den Regierungen



Bauherr

→ Vertiefende Konzeption, Planung und Umsetzung auf Basis der Grundlagen und Prämissen

- Durchführung der Objektplanung, von der Vorplanung bis zur Ausführungsplanung u. a. unter Berücksichtigung der konzeptionellen Grundlagen und den Maßgaben des Einfügens.
- Konkretisierung des Wohnkonzeptes unter Berücksichtigung der Nachfrage und der Wirtschaftlichkeit.
- Klärung und Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen.
- Klärung der Belegung und Vermarktung des Wohnangebotes.
- Ggf. Einbindung in den dauerhaften Betrieb (u.a. über Wohngenossenschaften, Wohneigentümergeinschaften o. ä.).

Kontinuierliche Begleitung und Unterstützung durch Gemeinde

- Entlastung des Bauherrn was die Vermittlung gegenüber den Anliegern und Bürgern betrifft.
- Abstimmungen im Rahmen des Planungsprozesses und bei der Konkretisierung des Wohnkonzeptes.
- Unterstützung bei der Vermarktung des Wohnangebotes.
- Überprüfung und ggf. Durchführung von Maßnahmen zur Minimierung des Kosten- und Nachfragerisikos (u.a. Flächenübertrag, Wohnungskauf).

Übersicht über die Planungsebenen

1) STRATEGIE (Gemeinde-/Ortsebene):
grundlegender Bedarf, Wohnanpassung etc.



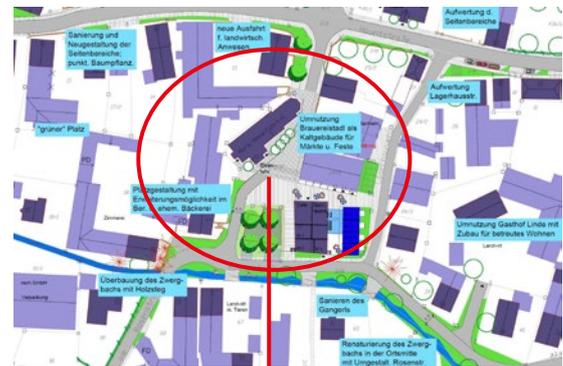
2) RAHMENPLANUNG (Standort):
städtebaulicher Entwurf, Fragen zur generellen Erschließung,
generelle Stellplatzlösung etc.



3) OBJEKTPLANUNG UND UMSETZUNG (Objekt):
Vorentwurfs- bis Ausführungsplanung, alle investiven
Maßnahmen zur Umsetzung des Bauvorhabens

Am Beispiel des Vorhabens in Bachhagel

Auszug Ortsräumliche Planung



Rahmenplan Ortsmitte



Objektplanung Wohn- und Geschäftshaus



Übersicht zu wichtigen Planungs- und Förderinstrumenten sowie Trägermodellen

A) Planungsinstrumente

Vorkaufsrecht

Vorkaufsrecht ist das Recht der Gemeinde, in einen Kaufvertrag gegenüber dem Verkäufer als Käufer eintreten zu dürfen. Es wird zwischen dem sog. „allgemeinen“ (§ 24 BauGB) und dem „besonderen“ (§ 25 BauGB) Vorkaufsrecht unterschieden.

Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, um Entwicklungspotentiale eines Standorts auszuloten und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung in groben Zügen darzustellen. Er ist nicht rechtsverbindlich und keinem standardisierten Verfahren unterworfen.

Mehrfachbeauftragung / Konzeptfindung

Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen im Rahmen der Beauftragung mehrerer Teilnehmer, bei der die von jedem Teilnehmer erbrachten Leistungen in Orientierung an die HOAI (üblicherweise Leistungsphase 2) zu vergüten sind. Für das Verfahren wird die Beauftragung von mindestens drei Teilnehmern empfohlen. Die Gemeinde (Auftraggeber) ist nicht zur Weiterbeauftragung verpflichtet.

Städtebaulicher Vertrag

Städtebauliche Verträge sind im Baugesetzbuch in § 11 BauGB geregelt und stellen eine Sonderform der öffentlich-rechtlichen Verträge dar und dienen der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben. Städtebauliche Verträge lassen sich in Maßnahmen-, Zielbindungs- und Folgekostenverträge einteilen.

B) Förderinstrumente

Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Mit der aufwendungsorientierten Förderung (AOF) fördert die BayernLabo im Auftrag des Freistaats Bayern zinsgünstige Darlehen sowie ergänzende Zuschüsse für Neubau-, Umbau- sowie für Sanierungsmaßnahmen an Mehrfamilienhäusern in Bayern. Ziel ist es, den Bedarf an zeitgemäßen und bezahlbaren Mietraum vor allem in Ballungsgebieten zu decken.

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Die Förderung besteht aus einer Grundförderung, die sich aus einem Darlehen und einem Zuschuss zusammensetzt, sowie einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte. Das Darlehen der Grundförderung umfasst einen objektabhängigen und in der Regel einen belegungsabhängigen Darlehensteil.

Die Beantragung und Bewilligung von EOF Fördermitteln erfolgt über die Bezirksregierungen (einkommensorientiert) sowie über die KfW (in Bezug auf die Investitionskosten).

Die Beantragung von Mietzuschüssen erfolgt über die Landratsämter.

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

Gefördert werden der Bau von Mietwohnungen, der Umbau zu Mietwohnungen und die Modernisierung von Mietwohnungen inkl. des Grunderwerbs (Grundstücke, leerstehende Gebäude) und dem Freimachen von Grundstücken (Abbruchmaßnahmen, Entsiegelung) in der Trägerschaft der Gemeinden.

Die Förderung setzt sich zusammen aus einem Zuschuss in Höhe von 30 Prozent der förderfähigen Kosten sowie einem zinsverbilligten Darlehen, für das ein ergänzendes Programm (BayernLabo) angeboten wird. Einen Eigenanteil von 10 % müssen die Gemeinden selbst leisten, dieser kann auch in einem bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstück bestehen. Gefördert werden auch vorbereitende Maßnahmen wie Planungen und Gutachten (zum Beispiel Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe).

KFW-Programme

U. a. Kreditprogramm 134:

KfW Wohneigentumsprogramm – Genossenschaftsanteile.
Zinsvergünstigtes Darlehen zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Genossenschaftswohnung.

Die wichtigsten Eckpunkte zum Kreditprogramm 134:

- Für Privatpersonen, die Genossenschaftsanteile für selbstgenutzten Wohnraum kaufen.
- Förderkredit ab 0,75 % effektiver Jahreszins.
- Bis zu 50.000 Euro Kreditbetrag.

Fördermöglichkeiten der Ländlichen Entwicklung

Siehe Dorferneuerungsrichtlinien zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms (DorfR).

Übersicht über die Fördermöglichkeiten der Verwaltung für Ländliche Entwicklung im Rahmen von gemeinschaftlichen Wohnvorhaben:

- Klärungsprozesse u.a. im Rahmen des „Grundkonzeptes“ über das Seminarangebot der Schulen für Dorf und Landentwicklung.
- Ortsräumliche Planungen mit Aussagen über die Möglichkeiten der Innenentwicklung.
- Vertiefende Rahmenplanungen u.a. zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes.
- Maßnahmen im Rahmen der Freimachung von nicht mehr umnutzbaren Gebäuden (Abbruch Bestandsgebäude).
- Maßnahmen zur Aufbereitung des öffentlichen Umfelds (Erschließungsmaßnahmen, Platzgestaltung etc.).

Die Förderung der o.g. Maßnahmen setzt i.d.R. die Umsetzung über die Teilnehmergemeinschaft im Rahmen der Dorferneuerung oder die Gemeinde als Träger voraus.

Darüber hinaus ist unter Umständen eine Fördermöglichkeit von Wohnvorhaben im Rahmen der Förderung von Privatmaßnahmen in der Dorferneuerung möglich, sofern die Maßnahme innerhalb eines festgelegten Dorferneuerungsgebietes liegt.

Die Förderung umfasst Maßnahmen zur Erhaltung und gestalterischen Verbesserung von Bestandsgebäuden insbesondere mit ortsbildprägendem Charakter.

C) Trägermodelle

Gemeinde

Die Gemeinde übernimmt mit allen Konsequenzen die Bau-trägerschaft; im Falle einer Vermietung (z.B. über KommWFP) bieten sich unterschiedliche Träger- und Betriebsformen an (z.B. in Andienung an eine Kreiswohnbaugesellschaft).

Investoren-/Bauherrnmodell

Ein privater Bauherr übernimmt die Bau-trägerschaft und damit alle erforderlichen Aufgaben von der Planung bis zur Vermarktung (ggf. auch Verwaltung bei Mietmodellen). Die Ziele des Wohnvorhabens werden über Bauleitplanung und städtebauliche Verträge abgesichert.

Wohnbaugenossenschaft

Ziel einer Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) ist es, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Dabei steht die Realisierung von Wohnraum als Sozial-/ Gemeingut im Vordergrund, und nicht der Profit.

Das Genossenschaftsprinzip ermöglicht „Mitgliedern“ unterschiedlicher Einkommensniveaus ein „selbstbestimmtes“ Wohnen. Über einen Einlagebetrag tritt man der WBG bei und erhält damit ein grundsätzliches Anrecht auf ein entsprechendes Wohnangebot. Mit der konkreten Wohnung verbindet sich in der Regel ein lebenslanges Wohnrecht.

Hinsichtlich der Finanzierung liegt den Wohnbaugenossenschaften eine Mischfinanzierung zugrunde, die auch auf entsprechende Förderungen – allen voran EOF-Förderung (s. o.) – zurückgreift.

Baugemeinschaft/Bauherrngemeinschaft

Eine Bauherrngemeinschaft (auch Baugruppe oder Baugemeinschaft) ist der Zusammenschluss mehrerer privater Bauherrn, die gemeinsam Wohngebäude (vornehmlich zur Eigennutzung, ggf. auch zur Vermietung) planen, bauen oder umbauen.

Die Nutzer können so, im Gegensatz zum Immobilienkauf von einem Bau-träger, bereits in der Planungsphase eigene Wünsche mit einbringen bzw. den Planungsprozess gestalten. Hieraus ergeben sich vielfältige Interaktionen und Regelungsbedarfe, für die sich die Einbindung eines kompetenten Rechtsanwalts sowie eines externen Mediators empfiehlt.

Literaturverzeichnis

BAUMANN, ZYGMUNT: Retropia. Suhrkamp Verlag, Berlin, 2017.

BRENNECKE, MANFRED; KOHLMEIER; STEFAN:
Neue Wohnqualität braucht das Land.

In : BRANDL/DIRNBERGER/MIOSGA/SIMON: Wohnen im
ländlichen Raum. Wohnen für alle. Rehm
Verlag, München, 2019.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU- STADT- UND RAUMFORSCHUNG
(BBSR): Glossar.
Internet: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Glossar/
glossar_node.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Glossar/glossar_node.html)

BUNDESINSTITUT FÜR BAU- STADT- UND RAUMFORSCHUNG
(BBSR) (Hrsg.): Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergeb-
nisse der Wohnungsmarkt-prognose 2030. BBSR-Berichte
kompakt Nr. 7/2015, Bonn, 2015.

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR)
(Hrsg.): Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte.
BBR-Online-Publikation, Bonn, 2005

FEUERSTEIN, CHRISTIANE; LEEB, FRANZISKA:
GenerationenWohnen – Neue Konzepte für Architektur und
soziale Innovationen. Edition DETAIL, München, 2015.

GEHL, JAN: Leben zwischen Häusern. jovis Verlag, Berlin, 2012.

GERHARDS, PIA: Nachbarschaftsbeziehungen älterer
Menschen. Subjektive Konzepte und Hilfepotenziale. Fachgebiet
Stadtsoziologie TU Kaiserslautern, Kaiserslautern, 2017.

KOPPETSCH, CORNELIA: Die Gesellschaft des Zorns. transcript
Verlag, Bielefeld, 2019.

KREUZER, VOLKER: Altengerechte Wohnquartiere. Stadtplane-
rische Empfehlungen für den Umgang mit der demografischen
Alterung auf kommunaler Ebene. Dortmunder Beiträge zur
Raumplanung, Blaue Reihe Nr. 125, Dortmund, 2006.

LANG, EVA; WINTERGERST; THERESIA: Am Puls des langen
Lebens. Soziale Innovationen für die alternde Gesellschaft.
oekom Verlag, München, 2011.

MAAK, NILKAS: Wohnkomplex. Warum wir andere Häuser
brauchen. Carl Hanser Verlag, München, 2014.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINIS-
TERIUM DES INNERN: Wohnen in allen Lebensphasen.
München, 2016.

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM
MÜNCHEN (PV): Bezahlbarer Wohnraum in der Region München
– Informationen für Kommunen. München, 2019.

REGIERUNG VON OBERBAYERN: Gewohnte Qualität.
Geförderter Wohnungsbau in Oberbayern. München, 2014.

SCHMITZ, ALFRED: Flexibler Wohnraum und Hochhausmodelle.
Deutschlandfunk, 2018.

Internet: [https://www.deutschlandfunk.de/flexibler-wohnraum-
und-hochhausmodelle-loesungenfuer-die.1148.de](https://www.deutschlandfunk.de/flexibler-wohnraum-und-hochhausmodelle-loesungenfuer-die.1148.de)

SCHNEIDER-SLIWA, RITA: Städtische Umwelt im Alter:
Präferenzen älterer Menschen im altersgerechten Wohnen,
zur Wohnumfeld- und Quartiersgestaltung. Huthig & Wepf
Verlag, Basel, 2004.

SPELLERBERG, ANNETTE: Lebensstile und Wohnprofile:
Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich.
Springer-Verlag, Wiesbaden, 2018.

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch
2018. Wiesbaden, 2018; Internet: www.destatis.de

STIFTUNG LIEBENAU: In unserer Mitte – Der Mensch.
Imagebroschüre, Meckenbeuren, 2018.

STIFTUNG LIEBENAU: Unsere Lebensräume für Jung und Alt.
Meckenbeuren, 2018.

WONNEBERGER, EVA: Neues Wohnen auf dem Land. Springer-
Verlag, Wiesbaden, 2018

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Aufbau und Inhalte des Leitfadens im Überblick
Abb. 2: Leitbild des individuellen Wohnens auf der sog. „grünen Wiese“
Abb. 3: Vom Familienwohnen zum „betreuten“ Wohnen durch die Sozialstation
Abb. 4: Ansatz örtlicher Sorgearbeit
Abb. 5: Abbau von Barrieren zur Bewältigung des Alltags
Abb. 6: „Lebensstile“
Abb. 7: Beispiel für eine auf Nachbarschaft ausgerichtete Bebauung in Skandinavien
Abb. 8: Beispiel für eine auf Nachbarschaft ausgerichtete Bebauung in der Gemeinde Weyarn
Abb. 9/10.: Zukunft des Wohnens in ländlichen Gemeinden
Abb. 11: Widerstand zur Entwicklung eines Wohnvorhabens in der Ortsmitte von Bachhagel
Abb. 12: Lage der Beispielprojekte
Abb. 13: Beispiel Baugemeinschaftsmodell Münsing mit umfangreichen Vorarbeiten der Gemeinde
Abb. 14: Beispiel Rahmenplan/Modell zum Wohnvorhaben in Münsing
Abb. 15: Beispiel städtebaulicher Entwurf/Rahmenplan Ortsmitte Bachhagel
Abb. 16: Studien zur Entwicklung des Baukörpers für das Baugemeinschaftsmodell in Münsing
Abb. 17: Visualisierungsstudien zum Mehrgenerationenhaus in Weyarn
Abb. 18: Ausbau des Lagerhausweges in Bachhagel als Beispiel für eine begleitende Erschließung
Abb. 19: Beispiel zentrale Lage des Vorhabens in Waldthurn
Abb. 20: Distanzen für die Erreichbarkeit zwischen Wohnstandort und Versorgungseinrichtungen
Abb. 21: Workshops zur Bedarfsklärung nutzen
Abb. 22: Gemeinschaftsgarten am Klosteranger in Weyarn als sozialer Treffpunkt
Abb. 23: Beispiel halböffentlicher Raum – Erschließungszone in Münsing
Abb. 24: Beispiel halböffentlicher Raum – Laubengang in Windach
Abb. 25: Beispiel abgestuftes Gesamtkonzept in Weyarn
Abb. 26: Beispiel Windach mit privaten und halböffentlichen Freiräumen auf der Gartenseite
Abb. 27: Beispiel Bautypologie Münsing
Abb. 28: Beispiel Bautypologie Weyarn
Abb. 29: Beispiel Weyarn – öffentliche Flächen in gemeindlicher Hand
Abb. 30: Wohn-Werkstatt in Bachhagel
Abb. 31: Beteiligungsprozess in Weyarn

Bildnachweis

- Seite 14, Abb. 4: Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein, Bürgerservice Bachtal
Seite 17, Abb. 7: GEHL 2012: 55 (siehe Literaturverzeichnis)
Seite 17, Abb. 8: Leupold Brown Goldbach Architekten München
Seite 21, Abb. 11: Gemeinde Bachhagel / Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein
Seite 26, Lageplan: Fa. Oberhansl Giengen
Seite 27, Grundriss: Fa. Oberhansl Giengen
Seite 28, Lageplan: Landimpuls GmbH Regenstauf, veröffentlicht über Konzeptbau Bayreuth
Seite 29, Grundriss: Konzeptbau Bayreuth
Seite 31, linkes Bild oben: Gemeinde Waldthurn
Seite 32, Lageplan: Wohnungsunternehmen Amberg eG, Maier Architekten Amberg
Seite 33, Animationen (untere Bilder): Wohnungsunternehmen Amberg EG, Maier Architekten Amberg
Seite 34, städtebauliches Konzept (rechtes Bild): Leupold Brown Goldbach Architekten München
Seite 36, Grundriss (rechtes Bild): Maro Genossenschaft eG
Seite 38, städtebauliches Konzept: Arc Architekten Bad Birnbach
Seite 39, mittleres Bild: Stefan Müller-Naumann München
Seite 42, Abb. 13: Arc Architekten Bad Birnbach
Seite 45, Abb. 16: Arc Architekten Bad Birnbach
Seite 45, Abb. 17: LBGO Architekten (Leupold Brown Goldbach), München
Seite 47, Abb. 19 (Luftbild): BayernAtlas, Bayerische Landesvermessungsverwaltung
www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/
Seite 47, Abb. 20: eigene Darstellung auf Grundlage von KREUTZER (2006)
Seite 50, Abb. 23: Arc Architekten Bad Birnbach
Seite 51, Abb. 27: Stefan Müller-Naumann München
Umschlag Rückseite: Stefan Müller-Naumann München

Alle übrigen Abbildungen:
© Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Bereich Zentrale Aufgaben

Infanteriestraße 1 · 80797 München

landentwicklung@stmelf.bayern.de

www.landentwicklung.bayern.de

© Juni 2020

Konzeption · Redaktion · Bilder:

Planungsgemeinschaft Raab+Kurz · München

Layout:

Zone für Gestaltung · Wangen



Ländliche Entwicklung in Bayern

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung
Bereich Zentrale Aufgaben
Infanteriestraße 1 · 80797 München
www.landentwicklung.bayern.de