



Planen und Bauen in Oberbayern

Infobrief

16



FLÄCHENSPPAREN TEIL 2:

Maßnahmen und Beispiele – weniger ist mehr

/// Wir müssen jetzt handeln ... Landschaften und Städte müssen wir so umbauen, dass sie sich ohne Schäden an Ökosystemen, Häusern und Infrastrukturen wie ein Schwamm mit Wasser vollsaugen und es wieder abgeben können. Wir müssen asphaltierte Flächen verkleinern oder mit wasserdurchlässigen Baustoffen ersetzen, Freiflächen und Begrünung schaffen und den Flächenverbrauch so schnell wie möglich reduzieren. ///

PROF. DR. DIRK MESSNER, PRÄSIDENT DES UMWELTBUNDESAMTES, JULI 2021

Der erste Teil des Infobriefes zum Flächensparen hat Strategien und Konzepte von oberbayerischen Kommunen für eine nachhaltige Orts- und Quartiersentwicklung behandelt. Im zweiten Teil werden weitere vorbildliche Maßnahmen und Beispiele aus der Region gezeigt, welche unter dem Vorzeichen des einleitenden Zitats stehen. Wichtig ist jetzt, auf allen Ebenen Potentiale zu überprüfen und vergleichbare Initiativen zu ergreifen. Eine flächenschonende Gemeindeentwicklung ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Greifen Sie die Aspekte der hier gezeigten Beispiele auf und fördern Sie in Ihrem Verantwortungsbereich einen bedarfsangepassten und zukunftstauglichen Städtebau.

Ein Handeln ist dringend erforderlich, da weiterhin die Siedlungs- und Verkehrsflächen Oberbayerns steigen (12,5 % der Gesamtfläche). Die Jahreszunahme liegt inzwischen bei 908 ha oder täglich 2,49 ha¹. Die durchschnittlichen Wohnflächen betragen im Ermittlungsjahr 2022 schon 50,5 m² (Region 10), 43,8 m² (Region 14) und 50,4 m² (Region 17 und 18)² pro Einwohner. Studien zeigen einen größeren Flächenbedarf aufgrund von Homeoffice, andererseits benötigt ein betrieblicher Arbeitsplatz in der Regel wesentlich mehr Fläche. Aufgrund von geringerer Büropräsenz und geteilten Arbeitsplätzen ergeben sich Potentiale für Nutzungsintensivierung oder

Umnutzungen z.B. zu Wohnen³, wodurch neue Siedlungs- und Verkehrsflächen eingespart werden könnten. Im Corona-Lockdown zeigte sich eine deutliche Reduktion des Pendler-/Freizeitverkehrs und ein Nutzungsdruck auf die wohnortnahen Freiflächen zur Naherholung. Der ländliche Raum gewann mit an Attraktivität und es wurden sowohl Chancen, als auch Herausforderungen (Digitalisierung) deutlich.

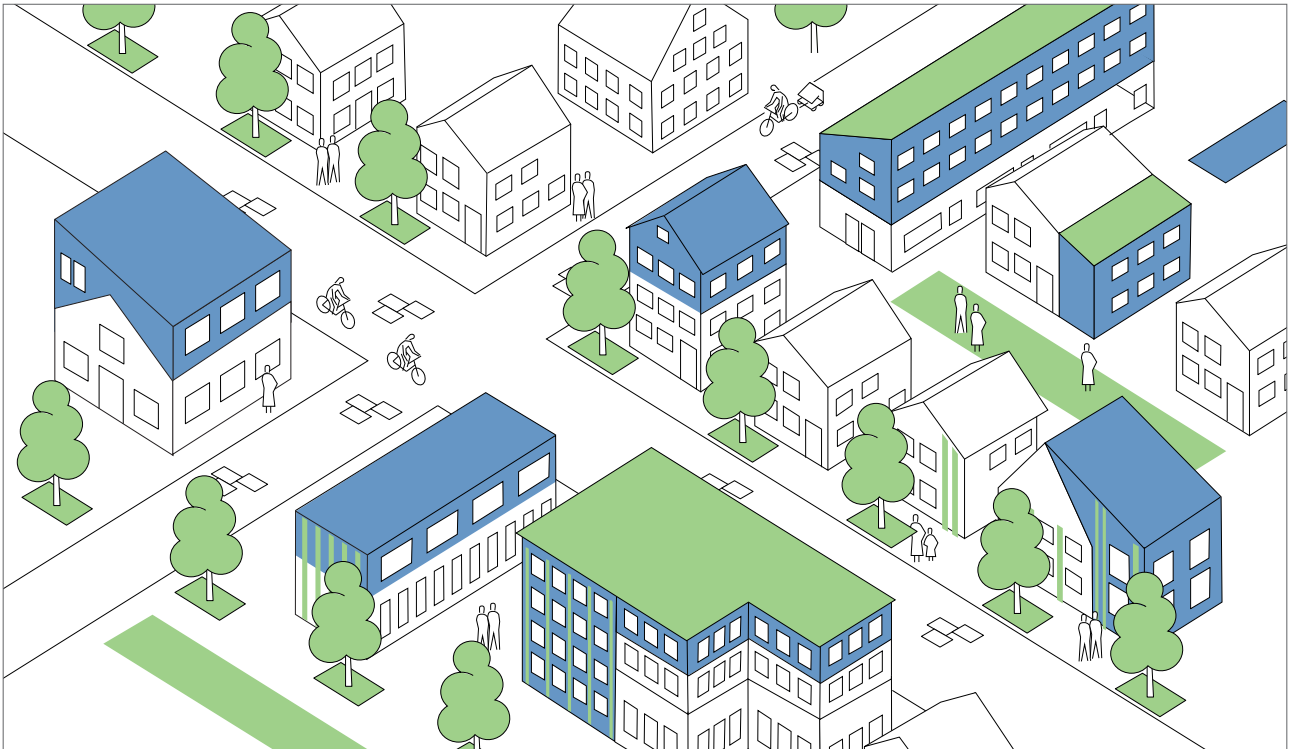
Die Energiepreise steigen und der Bedarf an regenerativen Energien im Zug der Energiewende wächst. Konkurrenzen zwischen der Erzeugung erneuerbarer Energien und landwirtschaftlicher Produktion sind zu vermeiden durch eine Erhöhung der Flächeneffizienz und multifunktionalen Nutzungen (z.B. Agri-Photovoltaik, Solarmodule an Straßen). Innerorts müssen auch erneuerbare Energien erzeugt und vor allem der Energieverbrauch im Städte- und Hochbau reduziert werden.

Kompakte Bauformen mit einem günstigen Verhältnis der Nutz- zur Hüllfläche und mit minimierten Erschließungsflächen sind sowohl energie-, als auch flächensparend. Die knappen Flächen müssen effizient genutzt werden. Dichte, Mehrfachnutzungen und vertikale Stapelung von Nutzungen sind nicht Symptome, sondern vielmehr die Lösung des Problems. Dabei ist es sinnvoll, bedarfsgerechte Siedlungsformen mit einer nachhaltigen



Mehrwertstrategie anstelle Nutzungskonkurrenz

© Regierung von Oberbayern



Nutzung der Innenentwicklungspotentiale mit Ausbau der grünen Infrastruktur © Regierung von Oberbayern

Innenentwicklung zu verbinden. Das Wohnungsangebot gerade im ländlichen Raum besteht oft aus freistehenden flächenintensiven Eigenheimen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Es fehlen verdichtete Bauformen mit kleineren Wohnungen für Erstwohnende, Berufsanfänger, Singles oder Senioren. Dieser Bedarf soll bevorzugt zur Förderung der Integration, Belebung des Ortskerns und zur Vermeidung von Verkehr in zentralen oder integrierten Lagen, aber nicht an der Peripherie in Neubauquartieren gedeckt werden.

Die Ortsentwicklung bedarf einer sorgfältigen Abwägung, wo und in welchem Umfang eine bauliche Entwicklung und/oder Grünraumnutzung mit Flächenentsiegelungen sinnvoll sind. Begrünt, innerörtlichen Freiflächen kommen neben sozialen auch ökologische und entsprechend

dem „Schwammstadtprinzip“ wichtige klimatische Funktionen (Kühlung durch Beschattung und Verdunstung) zu. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen Bodennutzung, Klima, Ökologie und Biodiversität wächst das Bewusstsein, dass Probleme nur vernetzt gelöst werden können. Die bisher vielfältigen und teils konkurrierenden Flächeninanspruchnahmen können überwunden werden durch eine „integrative Mehrwertstrategie und nachhaltige Landwende“⁴. Die unterschiedlichen Interessensvertreter können durch Synergien und übergreifende Kooperationen gleichzeitig Gewinne für ihre Fachbereiche und das gesamte Gemeinwohl erzielen. Multifunktionalität, integrierte Ansätze und Nachhaltigkeit müssen von allen Beteiligten sowohl im Innenbereich, wie auch im Außenbereich verfolgt werden.



Quellen:

- 1 Statistisches Jahrbuch 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik
- 2 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Ermittlungsjahr 2022
- 3 Kurzstudie bezahlbarer Wohnraum 2021, Prestel Institut
- 4 Landwende im Anthropozän – Von der Konkurrenz zur Integration, Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU)

Photovoltaik in der Hallertau
© Regierung von Oberbayern

DOPPELTE INNENENTWICKLUNG

Weil die weitere Inanspruchnahme des Außenbereichs für neue Siedlungsflächen erhebliche negative Auswirkungen hat, müssen vorrangig in den Orten Flächen zur Bebauung bzw. Nachverdichtung genutzt und gleichzeitig ein Ausgleich mit zentralen Grünflächen geschaffen werden. Die bauliche und grüne Entwicklung muss stets zusammengedacht werden. Eine Herausforderung, der sich auch die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm mit allen Widersprüchen und Gegensätzen in der Stadtplanung stellt. Doppelte Innenentwicklung bietet doppelte Chancen: Mehr attraktiven Wohnraum und mehr Lebensqualität.

KOMPAKT WOHNEN IN DER ALTSTADT | PFAFFENHOFEN AN DER ILM



Die Stadt Pfaffenhofen hat das Potential einer unbebauten Parkplatzfläche in zentraler Lage – nur 100 m vom Hauptplatz entfernt – erkannt. 2016 wurde mittels Wettbewerb ein Baukonzept mit verdichteten Wohnformen erarbeitet. Die städtische Wohnraumbeschaffungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft errichtete hier in drei kompakten Häusern 36 geförderte Wohneinheiten und zudem das Quartier belebende Läden im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss. Die Stellplätze wurden in eine Tiefgarage verlagert. Der autofreie Erschließungs- und Kommunikationshof mit Sitzflächen und Neupflanzungen folgt der Topografie, eine neue Freitreppe,

die sogenannte „Kellerstiege“, verbindet die verschiedenen Ebenen des Stadtgefüges. Die knappen Freiflächen werden durch Terrassen, Loggien und großzügige Dachterrassen erweitert.

Ansprechpartner

Florian Zimmermann,
florian.zimmermann@stadt-
pfaffenhofen.de

Planer

eap Architekten Stadtplaner
PartGmbH, buero@eap-architekten.de

Bildnachweis

Wohnraumbeschaffungs- und
Stadtentwicklungsgesellschaft
Pfaffenhofen a.d.Ilm mbH

GRÜN TUT GUT | PFAFFENHOFEN AN DER ILM



Mit der Verlagerung des städtischen Bau- und Wertstoffhofes ergab sich die Möglichkeit, verbunden mit Hochwasserschutzmaßnahmen an der Ilm, öffentlich zugängliche Grün- und Erholungsflächen zu schaffen. Planerische Grundlage hierfür war in Vor-

bereitung der regionalen Gartenschau „Natur in Pfaffenhofen 2017“ ein landschaftlicher Planungswettbewerb im Jahr 2012. Die Realisierung des 1,85 ha großen Bürgerparks als Teilfläche der Gartenschau erfolgte mit Unterstützung von EU-Fördermitteln. Am Rand

des Bürgerparks hat ein Bauträger als Übergang zum Siedlungsrand viergeschossige Punkthäuser in ansprechender Gestaltung realisiert. Für Anwohner und Bürger wurden so dauerhaft naturnahe, ökologisch und klimatisch wertvolle Grünflächen und ein sozialer Treffpunkt mit qualitativen Aufenthaltszonen und Spielplätzen mitten in der Stadt geschaffen.

Ansprechpartner

Florian Zimmermann,
florian.zimmermann@stadt-
pfaffenhofen.de

Planer

hutterreimann Landschaftsarchitektur
GmbH, hutterreimann@hr-c.net

Bildnachweis

Regierung von Oberbayern

ALLES UNTER EINEM DACH | MÜNSING

Mitten im Ort konnte sich die Gemeinde durch aktive Bodenpolitik das 0,7 ha große Grundstück sichern und die Entwicklung selbst in die Hand nehmen. Erklärtes Ziel war es dabei, die dörfliche Identität durch eine städtebauliche und gestalterische Lösung zu wahren.

Was als Angebotsplanung mit Einzel- und Doppelhäusern begann, endete schließlich mit einem erfolgreichen Mehrgenerationenprojekt. Den Ausschlag gab die Münsinger Bürgerschaft, denn bei einer konsultierenden Beteiligung sprach sich eine Mehrheit für ein Gemeinschaftsmodell und gegen einzelne Bauparzellen aus. Entsprechend dieses Votums



wurden im Bauleitplan zwei lange Baufelder festgesetzt. Die Konzentration der Baudichte ermöglicht den zentralen Anger und die Allmende, welche gemeinschaftlich dem Aufenthalt dienen. Die langgestreckten Gebäude sind dem Typus des Einfirsthofes entlehnt. Auf kleiner Fläche wird für 55 Bewohner vielfältiger Wohnraum angeboten: Vom Reihenhaus bis zur Single-Wohnung. Mittels Dichte, kompakter Gebäudehülle und standardisierter Bauweise konnten die Kosten minimiert werden. Für die Baugemeinschaft fanden sich

nicht weniger als 70% alteingesessene, im Übrigen auch zugezogene Einwohner. In neuer Nachbarschaft profitieren alle von dem gemeinschaftlichen flächensparenden Konzept.

Ansprechpartner

Stephan Lanzinger,
lanzinger@muensing.de

Planer

Arc Architekten, info@arcarchitekten.de

Bildnachweis

Arc Architekten

STADT, LAND, HOF | MÜNCHEN



Der „Derzbachhof“ ist der älteste Bauernhof Münchens, im Kern ist die Bausubstanz von 1751 original erhalten. Der historische Einfirsthof ist denkmalgeschützt und liegt im Ensemble des Ortskerns von Forstenried. Das landwirtschaftliche Anwesen stand gut vierzig Jahre leer und drohte zu verfallen, als 2017 der Investor die Immobilie von der Erbgemeinschaft übernahm. Das historische Vordergebäude wurde denkmalgerecht saniert und dient heute den Hofbewohnern zur

Gemeinschaft, zusätzlich konnten vier Mietwohnungen in der ehemaligen Tenne untergebracht werden. Das gegebene Baurecht wurde genutzt und im rückwärtigen Grundstücksteil ein Wohngebäude mit 17 Eigentumswohnungen für Familien, Paare und Menschen aller Generationen ergänzt. Die Giebel des Neubaus sind gestaffelt, Maßstab und Proportionen mit dem Vordergebäude abgestimmt. Die Architektur ist in Material und Detail inspiriert vom Vorbild alter Holz-

scheunen. Die Freiflächen sind differenziert gestaltet: zur Straße wurde ein halböffentlicher Bereich mit Sitzbänken und Dorflinde geschaffen. Die hinteren Freianlagen sind privat, werden aber gemeinschaftlich bewirtschaftet. Obstbäume, Hühnerstall und ein Bauerngarten erinnern an den bäuerlichen Ursprung, wenngleich ein Teil der Streuobstwiese der Nachverdichtung gewichen ist. Das nicht unumstrittene Projekt zeigt das Spannungsfeld zwischen Bewahren von Qualitäten und der Potentialentwicklung im Zuge der Urbanisierung.

Ansprechpartner

Euroboden GmbH (Bauherr),
kontakt@euroboden.de

Planer

raumstation Architekten GmbH
info@raumstation-architekten.de

Bildnachweis

raumstation Architekten GmbH

WARUM OBEN OHNE?

Eingeschossige Supermärkte mit üppigen ebenerdigen und versiegelten Parkplätzen an der Peripherie sind eine teure und flächenintensive Fehlentwicklung. Dagegen garantiert eine Nutzungskombination in integrierter Lage einerseits Absätze und Wirtschaftlichkeit, andererseits wird durch Mehrgeschossigkeit und Nutzungsmischung der Flächenverbrauch deutlich reduziert.

WOHNSUPERMARKT AM NEUEN BINNENZENTRUM | WÖRTHSEE



Die Kommune hat in ihrem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept ein Handlungsfeld für den Ortsteil „Am Teilsrain“ benannt, welchem in der flächigen Gemeinde eine Scharnierfunktion zukommt. Die bestehenden Einrichtungen und Strukturen sollen aufgewertet und ergänzt werden. Zusätzlicher kostengünstiger Wohnraum für alle Generationen und die Nahversorgung sind Ziele für die Binnenentwicklung. Unter diesen Prämissen hat die Gemeinde

für zwei Planungsumgriffe Realisierungswettbewerbe für Seniorenwohnungen und genossenschaftlichen Wohnformen ausgelobt und prämiert. Die kompakten Bebauungskonzepte werden mit Bauleitplanung fortgeführt. Die Versorgung leistet ein gut geplanter „Wohn-Supermarkt“. Auf kleiner Grundfläche ist ein Vollsortimenter mit Café im Erdgeschoss, darüber 21 bezahlbare Mietwohnungen für Singles und Erstwohnende mit Nebenräumen im Untergeschoss

entstanden. Durch Ausnutzung der Topografie und mit hangseitigem Austritt gibt es attraktive Angebote für die Hausgemeinschaft (Waschsalon, Fahrradwerkstatt). Die flächensparende Nutzungskombination ist hier in einem Holzbau mit hohem Gestaltungsanspruch realisiert. Mit gleichgesinnten Partnern kann die Gemeinde hier eine nachhaltige und flächensparende Ortsentwicklung betreiben.

Ansprechpartner

Christel Muggenthal,
buergermeisterin@woerthsee.de
Max von Bredow (Bauherr),
info@mvb-baukultur.de

Planer

Herman Kaufmann + Partner ZT
GmbH + HKS Architekten PartG mbH,
buero@hks-architekten.com

Bildnachweis

Max von Bredow Baukultur GmbH

GEMISCHTES DOPPEL | EURASBURG



Durch die verkehrsgünstige Lage an der Garmischer Autobahn ist auch im ländlich geprägten Eurasburg günstiger Wohnraum knapp. Um ihre wohnungspolitischen Ziele umzusetzen wurde die Gemeinde aktiv und sicherte mit städtebaulichen Verträgen im Zuge der Bauleitplanung Wohnraum im Ortszentrum, gefördert durch die Regierung von Oberbayern mit Mitteln aus dem kommunalen

Wohnraumförderungsprogramm. Es wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten unterschiedlicher Typen sowie vier Stadthäuser über einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss errichtet. Auf dem Flachdach des Supermarktes befinden sich die Freiflächen und ein Kinderspielplatz für die Bewohner der Häuser. Der Stellplatznachweis für den Einzelhandel wird oberirdisch, für das Wohnen

in der Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen. Das Beispiel zeigt, dass die Mischung von Einzelhandel und Wohnen nicht nur in Städten, sondern auch im ländlichen Raum gelingen kann. Dabei liegen die Chancen auf der Hand: gesicherte Nahversorgung, bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, integrierte Mobilitätslösungen und vor allem weniger Flächenverbrauch.

Ansprechpartner

Joseph Wodak, wodak@eurasburg.de,
Paul Müller (Bauherr),
pmueller@tenbrinke.com

Planer

Architekturbüro Meier,
h.meier@architektmeier.de

Bildnachweis

Ten Brinke Bau GmbH

ENTSIEGELN LOHNT | Aying



Die Gemeinde Aying liegt im ländlich geprägten südöstlichen Teil des Landkreises München. Hier konnte im Jahr 2020 eine kleine Maßnahme mit großer Wirkung im Rahmen der bayerische Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ umgesetzt werden. Die im Jahr 2018 durch die Bayerische Staatsregierung ins Leben gerufene Förderinitiative unterstützt Gemeinden, die befestigte oder brachliegende Flächen dauerhaft entsiegeln und für neue Nutzungen aktivieren möchten.

In Aying wurde ein ehemaliger LKW-Abstellplatz zwischen den Bahngleisen und der Staatsstraße 2078 nahe

des S-Bahn-Haltepunkts Aying entsiegelt und mit Rasen begrünt. In einer kurzen Bauzeit von etwas mehr als einer Woche wurde der Asphalt der circa 650 m² großen Flächen gelöst, Humus und eine Saatmischung aufgebracht. Inzwischen zeigt sich anstelle der grauen Asphaltfläche eine grüne Wiese, in der sich auch Wildblumen ansiedeln und Insekten wohlfühlen. Auch Versickerung des Niederschlagwassers ist wieder möglich.

Die Baukosten von 8.700 Euro wurden mit einer Flächenentsiegelungsprämie von 60 % gefördert. Bereits mit geringem Aufwand wurde hier

der ungenutzte Parkplatz beseitigt und der Grund wieder der Natur zurückgegeben. Neben der Reduzierung eines weiteren Flächenverbrauchs kann die bestehende Siedlungs- und Verkehrsfläche auch aktiv reduziert werden.

Ansprechpartner

Maik Sönnichsen,
maik.soennichsen@aying.de

Bildnachweis

Maik Sönnichsen

ZUKUNFTSBÄUME IN DER STADT | DACHAU

Wegen der klimatischen Veränderungen und aufgrund der hohen Versiegelung der Innenstädte leiden viele Stadtbäume unter hitzebedingter Trockenheit und sind eher anfällig für Schädlinge und Krankheiten. Die Stadt Dachau saniert daher seit 2021 aktiv Baumstandorte in den öffentlichen Verkehrsflächen mit finanzieller Unterstützung der Förderinitiative Flächenentsiegelung des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms.

Unter Berücksichtigung der stadträumlichen Situation werden bei den Sanierungen Asphalt aufgebrochen, Wurzelräume erweitert und neu verfüllt. Durch mehr Sickerfläche und speicherfähigen Unterbau erfolgt eine bessere Versorgung mit Wasser und Nährstoffen. Zudem werden nicht mehr vitale Bäume durch hitzeresistente Baumarten ersetzt und neue Baumstandorte ergänzt. Auf den Grünflächen wird eine artenreiche und heimische Blühwiese angesät.



Dies wirkt sich positiv auf den urbanen Lebensraum aus: Die grünen Bauminseln binden wie ein Luftfilter CO₂ und Feinstaub, produzieren Sauerstoff, senken durch Schatten und Verdunstung die Umgebungstemperatur und steigern erheblich die Aufenthaltsqualität für Mensch und Tier im öffentlichen Raum. Das Beispiel zeigt, dass mit wenig Aufwand die Entsiegelung und Bepflanzung von kleineren Flächen im verdichteten



Raum möglich ist und eine große Wirkung für Stadtklima, Biodiversität und Ortsbild entfaltet.

Ansprechpartner

Stefan Tischer,
Stadtgruen@dachau.de

Bildnachweis

Stadt Dachau,
Sachgebiet Stadtgrün und Umwelt,
Regierung von Oberbayern

UMBAU STATT NEUBAU

Diesen Grundsatz verfolgt die Städtebauförderung bereits seit Jahrzehnten bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Ortskern und trägt damit erheblich bei zur Erreichung der Klimaschutzziele. Durch geförderte Modernisierungen und Sanierungen mit sinnvollen Nachnutzungen von erhaltenswerter Bausubstanz werden die bereits gebundene sogenannte graue Energie genutzt und der CO₂-Ausstoß im Vergleich zum Abriss und Neubau um 70 % reduziert. Auch können durch Umnutzungen in Bestandsgebieten Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücken vermieden werden.

NEUES LEBEN IN DER ALTEN DORFSCHULE | ALTOMÜNSTER



Altomünster setzt auf Innenentwicklung und nutzt konsequent den Gebäudebestand im Ortskern. Die Bündelung verschiedener Förderprogramme ermöglichte die Sanierung des über 300 Jahre alten Baudenk-

mals. Neben Zuschüssen nach FAG und Mitteln der Denkmalpflege erfolgte eine erhöhte Förderung im Programm „Innen statt Außen“. Eine Außentreppe mit Aufzug wurden am Nordgiebel angebaut und die Freiflä-

chen mit mehr Grün ausgestattet. Im Erdgeschoss ist eine Kinderbetreuung, im Obergeschoss und im Dachgeschoss sind die Volkshochschule und ein Teil des Archivs untergebracht. Neue Gemeinbedarfsnutzungen sichern den Erhalt und schreiben die lange Geschichte des Hauses fort.

Ansprechpartner

Christian Richter,
Christian.Richter@altomuenster.de

Planer

Architekten Claus+Forster PartGmbB,
post@claus-und-forster.de

Bildnachweis

www.sandrakoller.de
Regierung von Oberbayern,

CHANCEN FÜR ALLE | MIESBACH



Das 1811-1813 errichtete klassizistische Gebäude wurde im Laufe der Geschichte mehrmals umgenutzt: vom Sitz des Salzeinnehmeramtes, zur Bayerischen Bergschule, danach wieder ein Amtsgebäude der Gemeinde Wies und schließlich nach er-

folgreicher Sanierung ein Wohnhaus. Mit Mitteln des Förderprogramms „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ konnten vier Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge mitten im Orte geschaffen werden. Es wurde nicht nur dringend nötiger Wohn-

raum integriert im Ort geschaffen, sondern auch ein ortsbildprägendes Baudenkmal vor dem Verfall bewahrt. Insgesamt ein Vorbild, wie innerörtliche Chancen genutzt und unterschiedliche Interessen vereint werden können.

Ansprechpartner

Alexander Keck, keck@miesbach.de

Planer

Architekturbüro
Dipl. Ing. Joachim Staudinger, info@staudinger-architekten.de

Bildnachweis

Stadt Miesbach

ZENTRAL, GRÜN UND BÜRGERNAH | WARTENBERG



Im Markt Wartenberg liegt das ehemalige Jagdhaus der Wittelsbacher ortsbildprägend auf einer Anhöhe in der Ortsmitte. Lange Zeit als Schulhaus genutzt, war die Bausubstanz sanierungsbedürftig und leerstehend. Mit Wohnungen für anerkannte Geflüchtete und dem Bürgersaal im Erdgeschoss ist eine flächensparende Mehrfachnutzung entstanden, die mittels

Wohnraum- und Städtebauförderung bezuschusst wurde. Die Außenanlagen sind eingebettet in den gestalteten Bürgerpark, der von alten und neuen Einwohnern gleichermaßen gut genutzt wird. Aufgrund des hohen Stellenwertes in der Gemeinde wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept um den Fachteil „Innenentwicklung“ ergänzt.



Ansprechpartner

1. Bürgermeister Christian Pröbst,
christian.proebst@wartenberg.de

Planer

Rieger Lohmann Architekten,
info@rlarchitekten.de

Bildnachweis

Dr. Wolfgang Kronseder

NEUES LEBEN IM ALTEN GASTHOF | LENGGRIES



Die Gemeinde Lenggries bemüht sich in der Ortsentwicklung aktiv um die Innenentwicklung. Dies zeigt die Sanierung des ehemaligen Gasthofs zur Post. Das dominante, unmittelbar neben dem Rathaus gelegene Gebäude stand jahrelang komplett leer. 2013 konnte die Gemeinde das Baudenkmal erwerben, um die künftige Verwertung selbst zu steuern. In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde ein mehrschichtiges Nutzungs-

konzept umgesetzt: im Erdgeschoss eine belebte Kindertagesstätte, in den Obergeschossen Büros und Praxen sowie zwei Wohnungen im Dachgeschoss. Im ersten Stock konnte der historische Postsaal mit Bühnenhaus für Veranstaltungen wiedergenutzt werden. Der sanierte Gasthof zur Post bereichert heute nicht nur das Ortsbild, sondern ist auch wieder eine frequentierte Adresse in der Gemeinde.



Ansprechpartner

Stefan Klaffenbacher,
buergemeister@lenggries.de

Planer

Händel Junghans Architekten,
architekten@haendel-junghans.de

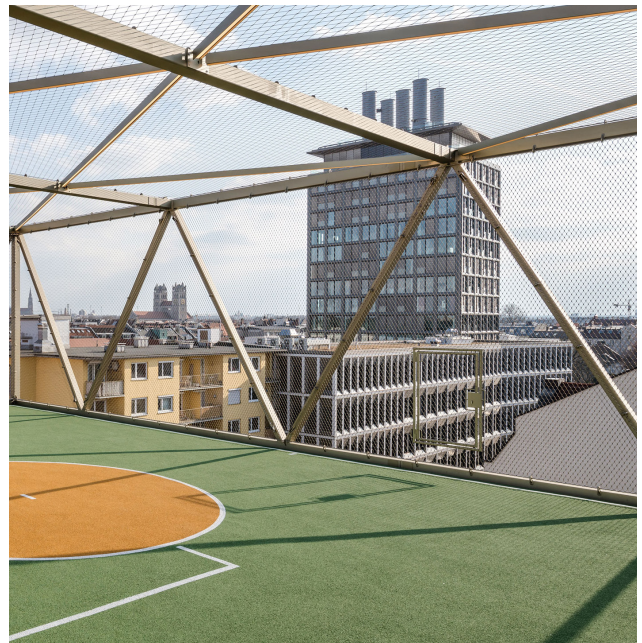
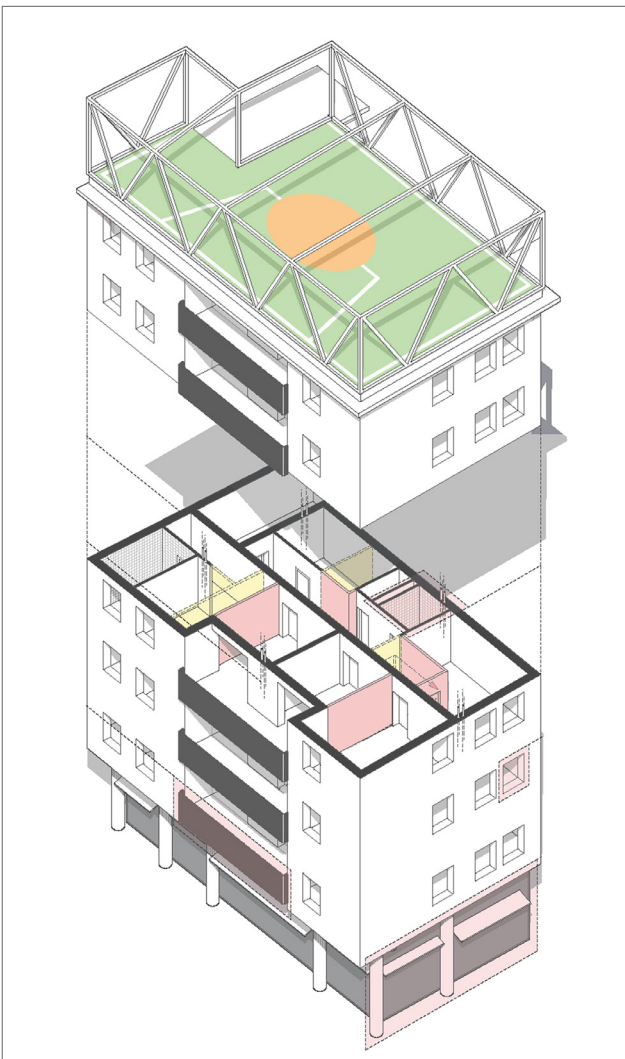
Bildnachweis

Händel Junghans Architekten GmbH

ÜBER DEN WOLKEN | MÜNCHEN

Die Münchner Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG bietet im wahrsten Sinne des Wortes heute schöne Aussichten für alle. Die Geschichte des Projektes ist lange und bewegt. Ausgehend von dem Protest über die Abriss- und Neubaupläne der Stadt, formierte sich eine Bürgerinitiative zum Erhalt der Bausubstanz und der soziokulturellen Nutzung. In der Zivilgesellschaft wurde intensiv über die Verwertung der städtischen Grundstücke, auch hinsichtlich Aufwand und Nutzen für die Stadt diskutiert. Vor dem Hintergrund der Flüchtlingswelle, der zunehmenden Gentrifizierung und des Klimawandels erfolgte eine Kurskorrektur unter Einbindung der mobilisierten Kräfte. Getragen von der Idee das Thema Flucht und

Migration vom Stadtrand in das Herz der Stadt bringen zu wollen, wurde die Sozialgenossenschaft gegründet, welche das Gebäude von der Stadt gepachtet hat. Mit viel Engagement von Ehrenamtlichen und finanziert durch die Mitgliedereinlagen wurde hier im Gebäudebestand ein Wohn- und Kulturzentrum geschaffen. Auf engem Raum sind im Untergeschoss ein Veranstaltungsforum mit Bühne und eine Eigenreparaturwerkstatt für Fahrräder untergebracht. Im Erdgeschoss wird ein integratives Café mit Beratungsstelle betrieben. In den fünf Obergeschossen haben 40 Flüchtlinge zentralen Wohnraum. Gekrönt ist das Gebäude von einem neu errichteten Außensportplatz mit Blick in den freien Himmel.



Ansprechpartner

Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG (Bauherr)
genossenschaft@bellevuedimonaco.de

Planer

Hirner + Riehl Arch. + Stadplaner, info@hirnerundriehl.de

Bildnachweis

Frank Schroth/Fotografie

GEMEINSAM WOHNEN AM RATHAUS | UNTERWÖSSEN

Die Gemeinde Unterwössen befindet sich im Landkreis Traunstein. Das Gemeindegebiet besteht aus 31 Ortsteilen, in denen zusammen rund 3.500 Einwohnern leben. Bei einer Innenpotentialanalyse wurden ca. 100 bebaubare Grundstücke ermittelt. Als Ergebnis wirkten Gemeinderat und Verwaltung mit einem Grundsatzbeschluss darauf hin, das Bauen innerorts zu konzentrieren. Dies schont nicht nur den kommunalen Haushalt, sondern stärkt den Ortskern, schont die Landschaft und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Diese Bemühungen waren auf einer zentralen Gewerbebrache sehr erfolgreich. Es konnten die Projektpartner „MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG“ und die „Lebenshilfe Traunstein gGmbH“ für die Errichtung von bezahlbarem Mietwohnraum sowie ein benachbartes Wohn- und Beschäftigungsprojekt gewonnen werden. Die Regierung von Oberbayern unterstützte eine Mehrfachbeauftragung mit Zuschüssen aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP). Es wurde mit fünf geladenen Architekturbüros ein planerisches Gesamtkonzept für die Potentialflächen erarbeitet.

Der städtebauliche Entwurf des beauftragten ersten Preisträgers ist flächensparend und wirtschaftlich. Durch die fingerförmige Anordnung der Gebäudeflügel werden öffentliche Erschließungs- und private Wohnhöfe



gefasst. Das Konzept überzeugt durch einen Platz im Norden als Bindeglied zum Rathaus. Um diesen Platz gruppieren sich die öffentlich wirksamen Nutzungen. Durch die Baukörpersituierung entstehen gut nutzbare und differenzierte Freiräume.

Auf drei Geschossen errichtete die MARO Genossenschaft 32 barrierefreie Mietwohnungen für alle Generationen, davon 20 Einheiten im Rahmen der EOF gefördert. Die Verkehrsflächen sind mit umlaufendem Laubengang und zentralem Aufzug minimiert und barrierefrei. Neben dem Wohnraum gibt es auch einen Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen und Aktionen der Bewohner. Am nördlichen Erschließungshof ist im Erdgeschoss eine Praxis für Allgemeinmedizin untergebracht. An das genossenschaftliche Wohnensschließt

sich im Westen der L-förmige Neubau der „Lebenshilfe Traunstein gGmbH“ an. In zwei bzw. drei Geschossen wurde geförderter Wohnraum für Menschen mit und ohne Behinderung



errichtet. Die Lebenshilfe betreibt hier zudem eine Vollküche zur Versorgung von Schulen und Kitas, sowie ein öffentliches Inklusions-Café mit Orientierung zum Platz. In einem sozialen und räumlichen Miteinander von Rathaus, Gemeinbedarf, Gastronomie, Nahversorgung, Wohnen und Kultur sind alle zentralen Funktionen der Kommune im gestärkten Ortskern gesichert.



Ansprechpartner

Ludwig Entfellner,
entfellner@unterwoessen.de

Planer

Püschel Architektengesellschaft mbH,
buero@pueschel-architekten.de

Bildnachweis

www.biersack-brunner.de
Regierung von Oberbayern

SCHMUCKSTÜCK IM ORT – SCHMUCKERAREAL | UTTING AM AMMERSEE



Utting am Ammersee spart Flächen aus Überzeugung und greift gemäß Ratsbeschluss vorrangig auf Innenbereichsflächen für die Ortsentwicklung zurück. Im Jahr 2015 übte die Kommune das eigens in einer Satzung begründete Vorkaufsrecht aus. Das rund 12.000m² große Schmuckerareal, eine zentrale Brachfläche in mitten eines Straßengevierts, wurde erworben zum Bau von preisgünstigen, kommunalen Mietwohnungen in nachhaltiger Bauweise. Die Gemeinde gründete ein Kommunalunternehmen und lobte einen europaweiten Realisierungswettbewerb aus. Auf Grundlage des Siegerentwurfs wurde der Bebauungsplan aufgestellt. Entlang einer vernetzten

Binnenerschließung für Fußgänger und Radfahrer reihen sich heute dreigeschossige Häuser. Die Stellplätze sind in einer von den umliegenden Straßen anzufahrenden Tiefgarage untergebracht, sodass ein grüner, autofreier Binnenanger mit Spiel- und Aufenthaltsflächen entstanden ist. Mit Zuschüssen des kommunalen Wohnraumförderprogramms des Freistaates Bayern wurden 88 Mietwohnungen für Bevölkerungsgruppen mit mittleren und niedrigen Einkommen in innovativer Holzhybrid-Bauweise errichtet – alle barrierefrei. Der neue Gemeindesaal wird als sozialer Treffpunkt von neuen und alten Bewohner angenommen. Das Leuchtturmprojekt zeigt: Flächenspa-

rende Bauformen können ein vorhandenes dörfliches Umfeld verträglich ergänzen. Das Gelingen ist abhängig von dem Engagement der Gemeinde, den richtigen Instrumenten und einer guten Planung.

Ansprechpartner

Florian Zarbo
(Kommunalunternehmen),
f.zarbo@kua-utting.de

Planer

WWA Architekten,
office@wwa-architekten.de

Bildnachweis

WWA Architekten, Florian Hofmann

BERATUNG DURCH DIE REGIERUNG VON OBERBAYERN

Sachgebiete 24

Raumordnung,
Landes- und Regionalplanung,
Flächensparmanager der Regionen
flaechensparen10.14@reg-ob.bayern.de
flaechensparen17.18@reg-ob.bayern.de

Sachgebiete 34

Städtebau und Bauordnung,
Gebietsreferenten
für die jeweiligen Landkreise
staedtebau@reg-ob.bayern.de

Sachgebiet 35

Wohnungswesen
Gebietsreferenten für die
jeweiligen Landkreise
wohnungswesen@reg-ob.bayern.de

WEITEREN INFORMATIONEN ZUM THEMA

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/index.php>

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechensparen-offensive/>

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/bestpractice/1oberb.htm>

IMPRESSUM

Herausgeber und Kontaktadresse:

Regierung von Oberbayern,
Sachgebiete 34, Städtebau und Bauordnung
80534 München

Telefon 089/2176-0

E-Mail: staedtebau@reg-ob.bayern.de

Gestaltung und Illustration: Rita Bartl Z1.10

Redaktion und Beiträge:

Tatiana Berreth, Maxi Bötsch, Anita Guthy,
Hannelore Höllerer, Ralph Imhof, Nicola Kipp,
Christian Metzner, Veronika Pöllmann,
Volker Rasp, Alexander Richert, Hana Riemer,
Andreas Seidler, Prof. Christian Schiebel,
Thomas Spindler

Druck:

Landesamt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung, München, Februar 2023

Dieser Infobrief ist auch im Internet abrufbar:
<http://www.regierung.oberbayern.bayern.de/aufgaben/planung/veroeffentlichung/>