



# Ländliche Entwicklung in Bayern

## Dokumentationen

### **Wohnen in Kirchanschöring**

Neue Wohnkonzepte im Dorf,  
die Ressourcen schonen und  
gehobene Baukultur bieten:  
Die Dokumentation enthält  
attraktive Alternativen zum Ein-  
familienhaus und Ideen für eine  
nachhaltige Ortsentwicklung.





Ländliche Entwicklung in Bayern

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung  
Bereich Zentrale Aufgaben  
Infanteriestraße 1 · 80797 München  
[www.landentwicklung.bayern.de](http://www.landentwicklung.bayern.de)

## MODELLVORHABEN „ANDERS WOHNEN“ IN DER ILE WAGINGER SEE - RUPERTIWINKEL

Räumliche Ideen für ein nachhaltiges innerörtliches  
Wachsen mit alternativen Wohnkonzepten  
in der Gemeinde Kirchanschöring



# Ländliche Entwicklung in Bayern





## INHALT

- > Anlass und Projekt
  
- > **Werkzeuge I: Lernen von...**
  - Akteure vor Ort
  - Fachexkursionen in innovative Regionen und Gemeinden
  - Zusätzliche Expertise und Bauberatung
  - Kooperationen mit Hochschulen
  
- > **Werkzeuge II: Wege der Kommunikation**
  - über das Gemeindeblatt
  - über Info-Veranstaltungen
  - über breit angekündigte Ideen-Workshops
  - über Internetplattformen | Soziale Netzwerke
  
- > **Werkzeuge III: Ortsentwicklung**
  - Bürgerbefragungen
  - Qualitäten erkennen - Räumliche Ortsanalyse
  - Alternativen in Szenarien
  - Qualitäten entwickeln - Ortsentwicklungskonzept
  
- > **Werkzeuge IV: Auf dem Weg zur Umsetzung...**
  - Mobilisierung von Lücken und Leerständen
  - Vorkaufsrechte der Gemeinde
  - Konkrete Projektideen und Testentwürfe in Bild und Modell
  - BürgerInnen werden Bauherren – Baugemeinschaften



## ANLASS UND PROJEKT

Nachhaltige Ortsentwicklung hat sich zu einem kommunalpolitischen Schlagwort entwickelt. Doch um als Kommune in diesem Bereich voran zu kommen, braucht es eine Zielvorstellung, Fachwissen, Werkzeuge und Durchhaltevermögen. So logisch das Ziel einer nachhaltigen Ortsentwicklung auch erscheinen mag, so unterschiedlich sind die Vorstellungen darüber, was konkret darunter zu verstehen ist. Wir durften als Gemeinde Kirchanschöring in einem exemplarischen Prozess, die Entwicklungsschritte einer nachhaltigen Ortsentwicklung gemeinsam mit den Partnern von der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung und dem Planungsbüro Ortegestalten erarbeiten und testen. Eine wichtige Voraussetzung ist ein fundiertes Entwicklungskonzept, das alle Belange eines Gemeinwesens abdeckt und nicht nur die maximale „Innenverdichtung“ im Blick hat. Dazu ist fachliche Unterstützung zwingend notwendig. Gerade in kleineren Kommunen ist das breite Wissen über Ortsentwicklung oft nicht in ausreichendem Maß vorhanden. Wir haben uns im Laufe des Prozesses auf unsere Baukultur abseits des Einfamilienhauses besonnen. Markante, durchaus große Gebäude, orientiert an alten landwirtschaftlichen Anwesen, die einem Dorf Charakter verleihen, sollen als Mehrfamilienhäuser zukünftig die Einfamilienhaussiedlungen ablösen. Dies in die Bevölkerung zu kommunizieren und Akzeptanz zu generieren, ist eine der Hauptaufgaben. Sehr hilfreich sind hierbei illustrierte Testentwürfe, die der Bevölkerung auf unterschiedlichen Kommunikationswegen zur Verfügung gestellt werden. Am Ende der Prozesskette steht die Realisierung solcher (Wohn-) Gebäude. Um der Individualität jeder einzelnen beteiligten Familie gerecht zu werden, hat sich das Instrument der Baugruppe als sehr anregend herausgestellt. Diese Form des Miteinanders war bei uns bisher unbekannt. Deutlich wurde auch die positive Auswirkung des direkten oder indirekten Zugriffs der Kommune auf Baugrundstücke. Gerade durch den (Zwischen-) Erwerb ergibt sich eine Vielzahl von kommunalen Eingriffsmöglichkeiten in die Ortsentwicklung. So wurde in der Gemeinde in Kirchanschöring im Rahmen dieses Projektes zum ersten Mal das Werkzeug der Vorkaufsrechtsatzungen angewandt. Als Gemeinde Kirchanschöring sind wir dankbar, dass wir an diesem wegweisenden Projekt aktiv mitwirken konnten. Flächensparen und eine qualitätvolle Ortsentwicklung schließen sich nicht aus, sondern sind natürliche Partner. Jedoch müssen sich die Kommunen ihrer Verantwortung stellen und den Mut aufbringen, neue Wege gemeinsam mit der Bevölkerung zu gehen. *Hans-Jörg Birner, 1. Bürgermeister Gemeinde Kirchanschöring*

### NEUE WOHNMODELLE FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM

>> Suchst du noch oder wohnst du schon?

Neue Lebensmodelle und damit einhergehend eine vielfältige Nachfrage an Wohnraum, ein nachhaltiger Umgang mit allen Ressourcen, der demographische Wandel, aber auch die vielerorts massiv steigenden Kosten beim Grundstückserwerb und Bau bedingen neue Antworten bei der Entwicklung von Wohnraum. Hier sind gerade auch im ländlichen Raum zukunftsweisende Strategien jenseits monostruktureller Neubausiedlungen mit Einfamilienhäusern unabdingbar.

### BAUKULTUR VOR ORT - ERKENNEN, STÄRKEN UND DARAUFGEBAUEN

Neben einem überzeugenden programmatischen Ansatz liegt eine zentrale Herausforderung in der Entwicklung von ortsverträglichen städtebaulichen und architektonischen Antworten. Die Stärkung der Baukultur vor Ort, das Erkennen und Aufbauen auf den bestehenden identitätsstiftenden baulichen und freiräumlichen Strukturen sowie die nachhaltige Nutzung einer Vielfalt an eigenen Ressourcen in bestehenden und neuartigen Verknüpfungen von Wohnen, Wirtschaften und gesellschaftlichem Miteinander, ist eine der Chancen für die ländlichen Räume.

Für die ländlichen Räume liegt die Bedeutung von Baukultur insbesondere in ihren qualitativen Werten und in der mit ihr verbundenen möglichen regionalen Wertschöpfung. Zum einen umfasst dies die gesamte Wertschöpfungskette Bau. Zum anderen beinhaltet Baukultur die auf baukulturelle Leistungen gegründete Identität und Eigenart einer Siedlung und ihrer umgebenden Kulturlandschaft. Diese gelten heute nicht nur als Potenzial für einen nachhaltigen Agrar-, Kultur- und Erholungstourismus, sondern fördern allgemein die Lebensqualität vor Ort und das lokale Engagement für diese.

Zwischen 2015 und 2017 erkundete der Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land der TU München im Auftrag der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung in beispielgebenden Gemeinden Graubündens, Appenzells, Südtirols, Tirols, Vorarlbergs, Kärntens, Luxemburgs, Nieder- und Oberbayerns Hintergründe einer sichtbar gelebten Baukultur. Die daraus hervorgegangene Studie „Baukultur Fokus Land“ zeigt eindrücklich: Baukultur in ländlichen Räumen bildet sich insbesondere ab > in einer engen Verzahnung von sorgfältig bewirtschafteter und auf ihre Eigenarten ausgelegter Kulturlandschaft und weitere Zersiedelung eindämmender Raumplanung,

- > in Anreizen für Vielfalt und Dichte in der Innenentwicklung, alternativen Wohnformen und alternativer Mobilität vor Ort und in der Region,
- > in einer ausgeprägten Handwerkskultur mit Bezug zu regionalen Baustoffen, Bauweisen und zu engagierten GestalterInnen und
- > in qualifizierter Bauberatung im lokalen und zugleich überregionalen Austausch. Baukultur wird vor Ort errungen; sie wird durch ein regionales Bewusstsein beflügelt und durch passende Förderungen und verbindliche Regelungen auf Landesebene unterstützt.

#### **RESSOURCENSCHONENDER UMGANG MIT BODEN – QUARTIERE UND ENSEMBLE STATT ZERSIEDLUNG**

Tagtäglich wird in Bayern eine Fläche von rund 12 Hektar versiegelt, ohne erkennbare Trendwende trotz aller Aufrufe zum Flächensparen. Die Reduktion auf 5 Hektar pro Tag ist das Ziel der aktuellen Landesregierung. Der Flächenverbrauch pro Kopf im ländlichen Raum ist dabei höher als in den Ballungsräumen, vor allem auch wegen neuer Einfamilienhausneubausiedlungen und zugleich vieler untergenutzter Parzellen im Siedlungsgefüge. Der Bayerische Gemeinderat fordert 2018 in einem Positionspapier ein „Innenentwicklungs- und Flächenspargesetz“, um den gemeindlichen Flächenzugang zu stärken, flächensparende Bauleitplanung zu forcieren, passende steuerrechtliche Anreize zu schaffen und das Förderrecht dahingehend zu optimieren.

Die Kulturlandschaft und insbesondere ortsnahe Entwicklungsflächen sind zu wertvoll, um diese weiterhin mit Einfamilienhäusern zu zersiedeln. Gleichzeitig dürfen die ohnehin mit Leerständen oft in Form von ungenutzten Gasthöfen und Hofstellen konfrontierten Innenorte nicht weiteren Funktionsverlust erleiden. Hier müssen zukünftig auch gemeinschaftliche Wohnformen für Wiederbelebung sorgen. Zudem verlangt ein bislang wenig ausdifferenzierter Wohnungsmarkt nach einem vielfältigeren Angebot an Wohnraum.

Damit dies gelingen kann, braucht es ortsspezifische räumliche Entwicklungskonzepte, welche alle strategisch wichtigen innerörtlichen Potenzialflächen sowie die Schnittstellen zur Landschaft erfassen und als kleinräumige und stufenweise Verdichtung und Stärkung des Ortsgefüges darstellen. Die herkömmliche Bauleitplanung für Siedlungserweiterungen ist nicht das geeignete Werkzeug, um zum Einfamilienhaus alternative Wohnformen in ortsverträglichen Dichten zu motivieren. Diese Wohnformen mit ihren auch gemeinschaftlichen Räumen und Freiflächen überzeu-

gen als passgenaue Lückenfüller im Ort und nicht als neue Siedlung oder serielle Lösung am Ortsrand. Die potenziellen innerörtlichen Aus- und Umbauflächen samt der notwendigen Qualitätssicherung in Form einer verpflichtenden Bauberatung müssen vielmehr in einer Art „Intarsien“-Bauleitplanung verankert werden. In digitalen oder realen Modellen der Ortsmitten werden dann fallweise mögliche Entwicklungen dargestellt und überprüft. Kommunen müssen Initiativen starten, um Bewegung in die bislang nicht genutzten innerörtlichen Flächen- und Gebäudeserven zu bekommen. Alle Leerstände und Lücken müssen einzeln betrachtet und ggf. mit viel Überzeugungsarbeit und Mitteln der Bodenpolitik mobilisiert werden.

Der in den letzten Jahrzehnten im ländlichen Raum geschaffene Wohnraum in Einfamilienhäusern bedient vor allem die klassische Kleinfamilie. Junge Erwachsene, die die Elternhäuser verlassen möchten, auch Familien in Trennung oder Patch-Work, können oder wollen sich die Miete oder gar den Kauf eines Einfamilienhauses nicht leisten. Auch für ältere Menschen ist das Einfamilienhaus in einer im ungünstigen Fall nur per PKW erreichbaren Siedlung kein gutes Angebot. Zudem führt der demographische Wandel unausweichlich zu einem steigenden Bedarf an altengerechtem Wohnen, der nicht in „Seniorenresidenzen“ aus den Orten „ausgelagert“ werden darf. Viel besser ist das Wohnen dort, wo im unmittelbaren Umfeld Besorgungen erledigt und Nachbarn im gemeinschaftlich organisierten Miteinander um Gefälligkeiten gebeten werden können. Der Grad der Gemeinschaft kann dabei variieren vom klassischen Mehrfamilienhaus mit Miet- und Eigentumswohnungen, über Wohnprojekte aus Baugemeinschaften bis hin zu Wohngemeinschaften für Jung und Alt. „Unter einem Dach“ kann auf sehr viele Bedarfe reagiert werden: vom Wunsch nach dem Wohnen für eine begrenzte Zeit für Auszubildende oder Pendler, zu langfristigen Wohnen für jedes Alter und Formen des betreuten Wohnens. Selbst die Wünsche nach den Qualitäten eines Einfamilienhauses oder Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten können in einem Gebäudeensemble als eine Art „Haus im Haus“ umgesetzt werden. Wird die Hausgemeinschaft gefördert, z.B. durch gemeinschaftlich genutzte Höfe, Gärten, Werkstätten und Gemeinschaftsräume, entsteht von Beginn an ein generationenübergreifendes Netz der gegenseitigen Unterstützung. Ziehen „Best-Ager“ in diese skizzierten Alternativen um, werden oft Einfamilienhäuser frei, die wiederum von jungen Familien, oft von den eigenen Kindern bezogen werden können, ohne dass diese

„neu bauen“ müssen. Ziel jeder Ortsentwicklung sollte sein, den Bestand an Einfamilienhäusern in Rotation auf dem heutigen Stand zu halten.

### **DAS MODELLVORHABEN „ANDERS WOHNEN“**

Das Pilotprojekt in der oberbayerischen Gemeinde Kirchanschöring startete unter genau diesen Prämissen. Kirchanschöring mit rund 3600 Einwohnern bot sich in besonderer Weise als Modellgemeinde an. Dank eines sehr engagierten Bürgermeisters und Gemeinderats und einer langen Tradition an Bürgerbeteiligung hat die Gemeinde bei der Einführung neuer Themen gute Erfahrungen gemacht und ist in vielerlei Hinsicht zu einer Vorreiterin für eine innovative und selbst bestimmte Entwicklung geworden: vom interkommunalen Engagement im Rahmen der ILE Wanginger See - Ruperti Winkel, Ökomodellregion, Gemeinwohlökonomie, kommunalen Wohnungsbau in Holzbauweise bis hin zur Errichtung einer dorfeigenen Pflegewohngruppe im „Haus der Begegnung“. Nun werden hier im Rahmen einer nachhaltigen Ortsentwicklungsstrategie die Initiierung und Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch Private aus der Region getestet.

Kirchanschöring steht mit seinen Potentialen und Herausforderungen beispielhaft für viele andere ländliche Gemeinden. Landschaftlich schön gelegen in der Kulturlandschaft des Rupertiwinkels und mit direktem Bahnanschluss im Stundentakt nach Salzburg und München, verspürt der Ort trotz der Ferne zu den Zentren einen moderaten und sogar wachsenden Entwicklungsdruck. Fortschreitende Zersiedelung war und ist auch hier ein zentrales Thema. Mit der Frage, wie die Alternative dazu aussehen und wie umgesetzt werden kann, holte sich die Gemeinde passende Expertise in den Ort. Zunächst braucht es konkrete Bilder, welche „andere“ Entwicklungen veranschaulichen. Aber auch einen intensiven Austausch mit den Menschen vor Ort. Den Auftakt des Projekts machte deshalb eine Fachexkursion mit dem Gemeinderat zu herausragenden Referenzprojekten im ländlichen Raum Vorarlbergs. Im nächsten Schritt folgte eine Untersuchung zur historischen Siedlungsentwicklung und den damit verbundenen noch lesbaren Identitäten im Ort, eine Bestandsaufnahme der bestehenden baulichen und freiräumlichen Strukturen, der Nutzungen, sowie die Auswertung relevanter statistischer Daten. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die -Stand heute- eingefrorene, also nicht mehr wie bislang steigende Kennzahl „Siedlungsfläche pro Einwoh-

ner“ wurden die Grundlagen für Szenarien zur Siedlungsentwicklung. Zudem wurden in Form von exemplarischen Testplanungen zu innerörtlichen Potenzialflächen konkrete Projektideen in anschaulichen Visualisierungen für lokale Baugemeinschaften entwickelt – quasi als gemeinnützige Projektstarthilfe. Die Gemeinde bemüht sich um die entsprechenden Grundstücke, auch indem sie Vorkaufsrechte anmeldet. Begleitet werden die Planungen von Bürgerworkshops zur Bildung von Baugruppen und intensiven Bauberatungen. Auch eine Internetplattform unter dem Motto: Suchst du noch oder wohnst du schon? kann in Erfahrungsberichten, neuen Projektaufrufen und Anzeigen von noch freien Einheiten in bereits bestehenden Konzepten die Gruppenfindung für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte unterstützen. Ein erstes Referenzprojekt in der Planungsphase ist ein Gebäudeensemble aus drei Mehrparteihäusern als neue Ortsmitte Hipflham, einem Ortsteil der Gemeinde Kirchanschöring. Projektentwickler ist hier die Gemeinde im Zwischenerwerb für private Baugemeinschaften. Bis zu fünf Wohneinheiten unterschiedlicher Größe – von der kleinen Wohnung bis zum „Haus im Haus“ finden in einem Gebäude Platz. Die zentrale Mitte des Gebäudeensembles bildet der Dorfplatz. Über Jahre hatte man keinen Investor mit einem angemessenen Vorschlag für das Areal gefunden. Nun nehmen die BürgerInnen, unterstützt durch die Gemeinde, die Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern selbst in die Hand. Die Realisierung solcher Baugemeinschaften ist ein konkretes Ziel des Modellvorhabens. Als gebaute Referenzen sollen die gewonnenen Erfahrungen in weitere Gemeinden ausstrahlen. Während in den Ballungsräumen bereits zahlreiche Projekte von Baugruppen umgesetzt wurden, ist dieses Modell im ländlichen Raum Bayerns noch nicht etabliert. Dass das gemeinschaftliche und generationenübergreifende Bauen eigentlich eine originär ländliche Bauform ist, wird langsam wieder bewusst und beflügelt die Chance, die notwendigen Alternativen zum Einfamilienhaus als Gruppe selbst in die Hand zu nehmen – egal, ob zur heutigen oder erst zukünftigen Nutzung, als Investition für die eigenen Kinder oder einfach nur in den eigenen Ort. Und noch ein Effekt: mit der Reduzierung der Investitionskosten (kleinere Grundstücksfläche, gemeinsame Erschließungen, kleinere Wohneinheiten) werden auch Zielgruppen erreicht, welchen es bislang nicht möglich war, Eigentum in der Heimatgemeinde - auch jenseits von Einheimischenmodellen - zu erwerben. Das Projekt in Hipflham steht schon jetzt für eine erfreuliche Mischung in jeder Hinsicht!  
*Nadja Häupl und Stefanie Seeholzer, Ortegestalten GbR*





**WERKZEUGE I: LERNEN VON...**







## LERNEN VON...



Gemeinwohlökonomie und vernetztes Handeln als Schlüssel für einen bewussten Umgang mit den regionalen Ressourcen.

Blick auf die Aufgaben und Potentiale im Ort in einer Sitzung des Gemeinderates.



### 1\_ AKTEURE VOR ORT

in der nachhaltigen baukulturellen Entwicklung vernetzen!

Für die Baukultur und die nachhaltige Ortsentwicklung in ländlichen Gemeinden sind viele Akteure wichtig und dabei auch solche, die vordergründig gar nicht damit in Verbindung gebracht werden.

Neben den räumlichen GestalterInnen einer Region, den Handwerker- und Baubetrieben und den Kulturschaffenden sind es auch die regional und nachhaltig wirtschaftenden Land-, Forst- und Gastwirte sowie mit der Region verbundene Unternehmen, die die Identitäten der Natur- und Kulturlandschaft und die Baukultur erheblich beeinflussen und weiter entwickeln.

In der Ortsentwicklung braucht es zudem eine engagierte Gemeindevertretung, verantwortungsbewusste Grundstückseigner sowie am Gemeinwohl orientierte Investoren- und Nutzer(gruppen).

Die Akteure der Gemeinde Kirchanschöring lassen sich anregen beispielsweise durch den österreichischen Verein „Zukunftsorte“ auf dem Weg der Gemeinwohlökonomie, den Verein „Pro Holz“ bezüglich nachhaltiger Bauweisen, geeignete Fördermöglichkeiten wie die kommunale Wohnbauförderung oder Programme wie „Innen statt Außen“ u.v.a.m.. Diese unterschiedlichen Ansätze fügen sich zu einer ganzheitlichen Strategie im regionalen Verbund (ILE Waginger See - Rupertiwinkel), im Einklang mit der Ökonomie- und Kulturlandschaftsregion und im ständigen Austausch mit der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung.



## 2\_FACHEXKURSIONEN IN INNOVATIVE REGIONEN UND GEMEINDEN

an den Beginn eines konkreten Vorhabens stellen!

Sie schaffen Inspiration, Motivation und Gewissheit, dass vermeintlich ungewöhnliche Wege möglich sind. Der direkte Kontakt zu den verantwortlichen Gemeindevertretungen, Projektausführenden und Nutzergruppen überzeugt dabei besonders.

Exkursionen zu „best practises“, also zu herausragenden und beispielgebenden Projekten - im besten Falle verbunden mit einem direkten Austausch vor Ort - bieten sich insbesondere an, wenn in der eigenen Gemeinde konkrete Vorhaben anstehen. Die Auswahl der Referenzprojekte kann dann gemäß den Zielsetzungen der Gemeinde präzise gewählt werden, der Erfahrungsaustausch und die hierbei aufgebauten Kontakte konstruktiv auch über die Exkursion hinaus hin wirken!

Fahrten als allgemeine Anregungen ohne diese Einbindung in einen konkreten Prozess schöpfen ihre potentielle Katalysatorenwirkung oft nicht so umfänglich aus.

Unter dem Titel „Anders Wohnen... im Bregenzerwald - Exkursion zu Holz-Baukultur“ machten sich 2017 VertreterInnen der ILE Waginger See - Rupertiwinkel auf den Weg ins Vorarlberg. Die Exkursion wurde unterstützt durch die Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten e. V. (SDL).

Ein Ziel war u.a. die Gemeinde Krumbach. Ihr entschiedener Weg, kein Bauland für Einfamilienhäuser mehr zu mobilisieren, sondern mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern auch für Einheimische attraktive alternative Angebote zu schaffen, hat Krumbach in jüngster Zeit über die Landesgrenzen hinaus bekannt gemacht. Auch Langenegg, Lingenau und Hittisau haben neue Wohnbauprojekte in ihren Ortsmitten, für die Jungen, Senioren oder Familien, allesamt vorbildliche Holzbauten, entworfen von guten Architekten und gebaut von verantwortungsbewussten Bauträgern aus der Region.

Neben den Bauten, ihren Erbauern und BewohnerInnen lernte die Gruppe auch die dortigen BürgermeisterInnen und den frischen Wind der Erneuerung in den Gemeinden kennen. Dieser schließt in eine nachhaltige Siedlungsentwicklung auch ein verändertes Mobilitätsverhalten auf der Basis eines attraktiven Busverbundes mit ein.



Hittisau, Wohnprojekt Lindohus, Bauherr: Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Architekt: Bernardo Bader, Führung durch Bürgermeisterin Annette Sohler. Betreutes und Starter- Wohnen mitten im Ort nahe zu identitätsstiftenden Bauten (Kirche und Pfarrhaus) und der öffentlichen Versorgung.

Langenegg, Wohnprojekt Unterstein, Hermann Kaufmann Architekten. Passivhausstandard in Holz-Hybrid-Bauweise. Führung durch den Bauträger und Bauherrn Morscher Bauträger- und Projektmanagement GmbH Mellau.



## LERNEN VON...



Vortragsreihe Nachhaltiges Bauen durch BLAUSTUDIO, Dr.-Ing. Heide G. Schuster.

Ortsentwicklungsplanung und Bauberatung durch Ortegestalten. Hier als Beispiel im Rahmen eines Workshops die Erläuterung der Qualitäten und Potentiale einer Nachverdichtung im Ort anhand eines Ortsmodells.



### 3\_ ZUSÄTZLICHE EXPERTISE UND BAUBERATUNG

ergänzt die eigenen Kompetenzen!

Baukultur und neue Wohnformen lassen sich kaum in einer Satzung verordnen. Neben wenigen ortsspezifischen Regeln zu Gebäudegrößen und -formen, zur Gebäudestellung im Gelände und zum öffentlichen Raum, zu räumlich wirksamen Einfriedungen und zu Material- und Farbvorgaben, die sich auf fortgeschriebene Bautraditionen und regionale Verfügbarkeiten gründen, führt vor allem gute Bauberatung zu mehr Baukultur.

Die beratende und beurteilende Expertise braucht lokale Kenntnis und zugleich überregionalen Austausch und Erneuerung als immerwährende notwendige Qualifizierung. Eine entsprechende Beratung bieten die Ämter für Ländliche Entwicklung. Die zuständigen Ansprechpartner können den Kommunen zudem Empfehlungen für qualifizierte, externe Berater und Planer machen.

Über das Amt des Kreisbaumeisters als Beratungs- und Entscheidungsinstanz für baukulturelle Belange werden - wie im Landkreis Traunstein - ebenfalls wichtige Impulse und Empfehlungen gegeben.

In der Gemeinde Kirchanschöring berät ein Gremium aus externen BeraterInnen, Bauamt und Bürgermeister konstruktiv und auf direktem Weg Bauwillige und gibt bereits am Anfang des Planungsprozesses konkrete Entwurfsempfehlungen, um mögliche Fehlentwicklungen frühzeitig zu vermeiden. Dieser Service ist für die BürgerInnen kostenfrei.

Darüber hinaus unterstützt eine Vortragsreihe zum nachhaltigen Bauen sowie eine ebenfalls kostenfreie Energieerstberatung die Bemühungen um mehr Baukultur im Ort.

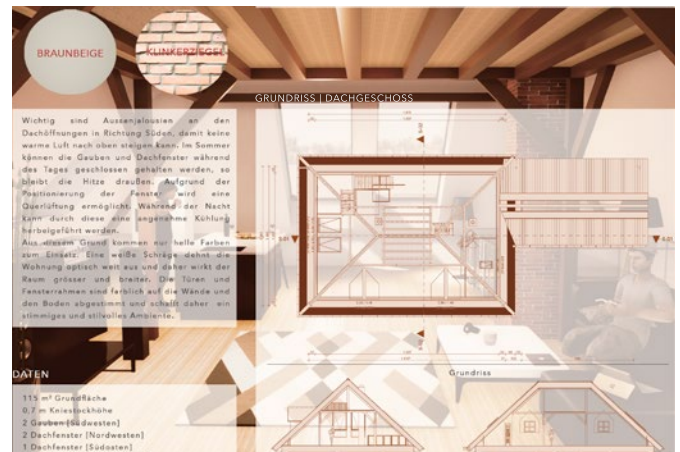


#### 4\_ KOOPERATIONEN MIT HOCHSCHULEN für unvoreingenommene Ideen suchen!

Insbesondere bei Arealen und Bestandsgebäuden, welche aufgrund ihrer baulichen Substanz und/oder Lage im Ort besondere Wichtigkeit haben, jedoch nicht adäquat genutzt werden und die Eigentümer keine rechte „Idee“ haben, wie sie Gebäude und Grundstück künftig entwickeln könnten, kann die Kooperation mit Hochschulen sehr positive Impulse setzen. Arbeiten von Studierenden sind unverbindlich, unverfänglich, aber oft sehr anregend.

In Kirchanschöring entstand eine Zusammenarbeit mit der FH Salzburg. Im Prozess der Ortsentwicklung ist ein Lehrer für Holztechnologie und Holzbau dieser Hochschule - selbst Kirchanschöringer - auf die Idee gekommen, seine Studierenden für ortsbildprägenden, jedoch leer gefallenen Gebäudebestand Nutzungskonzepte und daraus folgende Um- und Anbauten in Holz entwerfen zu lassen. Als studentische Entwurfsprojekte boten sich der ehemalige Gasthof am Bahnhof und die Bannmühle hervorragend für Kombinationen aus Arbeiten und Wohnen an. Die Ergebnisse haben neuen Schwung in die Diskussion um deren Zukunft gebracht: bei den Eigentümern und auch im Ort.

Eine derartige Zusammenarbeit in „Real-Laboren“ ist in jedem Fall ein Gewinn - für die Gemeinden wie die Hochschulen.



Plakat von Studierenden der FH Salzburg für den Ausbau des Dachraums eines ehemaligen Gasthofs in der Gemeinde. (s.Foto unten)

Der ehemalige Gasthof mit Biergarten am Bahnhof Kirchanschöring ist prädestiniert für junges Wohnen und neue Arbeitswelten wie Co-Working-Spaces (Büro-Gemeinschaften). Hier gilt es, mit solchen Ideen jetzige Eigentümer zum Invest -ggf. auch als Anteilseigner - zu bewegen.







**WERKZEUGE II: WEGE DER KOMMUNIKATION**





14.04.  
2019



# WEGE DER KOMMUNIKATION

Die nachhaltige Entwicklung einer Gemeinde geht viele an. Daher braucht es viele Wege der Kommunikation, um viele Bürgerinnen und Bürger zu erreichen, zu begeistern, ihre Ideen einzufangen und sie auf den Weg einer eigenverantwortlichen Gestaltung zu begleiten. Hier werden nun einige Formen vorgestellt, die im Rahmen des Modellvorhabens zum Einsatz kommen.

## 1\_ÜBER DAS GEMEINDEBLATT

Ein Gemeindeblatt wird an alle Haushalte der Gemeinde verteilt. Als Information über die Ziele in der Ortsentwicklung und daraus resultierende konkrete Projekte hat die Gemeinde Kirchanschöring einer Ausgabe ein extra Faltblatt beigelegt (A3 doppelseitig bedruckt). Zusätzlich liegt es im Rathaus aus. So werden alle BürgerInnen informiert, auch jene, die sich nicht auf den Weg zu Bürgerversammlungen machen oder online informieren. Die formulierten Zielsetzungen der Ortsentwicklung mit Fokus auf Ressourcenschutz, Innenortsbelebung und Schaffen einer Vielfalt an Wohnformen erreichen so ein breites Publikum.

## WIE UND WARUM GEHT MAN SOLCH EIN PROJEKT AN?

Allen Projekten gemein ist, dass sich je Haus mind. 2 bis 6 Parteien zusammenfinden, um zu planen, zu bauen und vielleicht sogar gemeinsam das Haus zu bewohnen. Und wiederum mehrere Häuser können eine Gruppe bilden. Der städtebauliche Rahmen und gestalterische Leitlinien sind gesetzt. Innerhalb der Kubaturen sind viele Aufteilungen denkbar. Die Gemeinde unterstützt im Rahmen des Pilotprojektes das Bauen in Gemeinschaft vor Ort, indem sie potenziell geeignete Grundstücke im Zwischenerwerb kauft, erste Machbarkeitsstudien und Visualisierungen beauftragt, Bauberatung vermittelt und Interessierte miteinander vernetzt. Darüber hinaus können Kontakte zu in diesem Segment erfahrenen Finanzdienstleistern und Architekturbüros hergestellt werden.

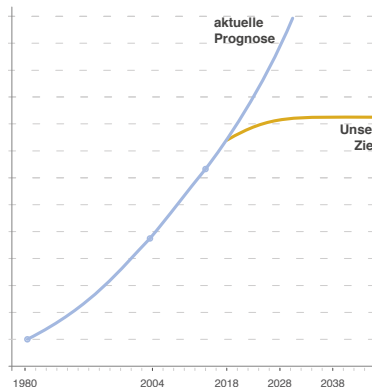
### Was ist eine Baugruppe?

Eine Baugruppe ist eine Gruppe von Menschen, die ein Bauvorhaben zusammen umsetzt, um:

- > Bauträgermehrkosten und Renditeerwartungen Dritter zu umgehen,
- > innerhalb des Projektes Teileigentum (Wohneinheiten) und zusätzlich qualitativ hochwertige Gemeinschaftsflächen zu erwerben,
- > als Gruppe vor Ort selbstbestimmt zu investieren / zu wohnen und bei Planung, Bau und Nutzung Ressourcen zu teilen,
- > individuelle Wohnwünsche innerhalb des Hauses / des Ensembles / der Anlage passgenau erfüllt zu bekommen,
- > Mischung / Vielfalt / Mehrgenerationen zu ermöglichen,
- > im Planungs- und Bauprozess schon einen Teil der zukünftigen Nachbarschaft zu bilden.

### Siedlungsfläche / Einwohner:

qm/EW



## ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG

In einem bayerischen Pilotprojekt entwickelt die Gemeinde Kirchanschöring gemeinsam mit dem Amt für Ländliche Entwicklung und dem Planungsbüro „ortgestalten“ ein erweitertes Angebot an neuem Wohnraum für ihre Bürgerinnen und Bürger. Von der kleinen, barrierefreien Wohnung für z.B. Singles oder ältere Menschen bis zum Haus im Haus für Familien soll bedarfsgerecht ein vielfältiges Angebot geschaffen werden.

> Durch die bisherige Siedlungsentwicklung, insbesondere mit Neubausiedlungen für Einfamilienhäuser, hat sich der Flächenverbrauch auch in der Gemeinde Kirchanschöring erheblich ausgeweitet. Hier soll es künftig ein flächensparenderes und zugleich vielfältigeres Angebot an Wohnraum geben.

> Der Zersiedelung entgegenwirkend, sollen bestehende Ortsstrukturen und Ortsmitten gestärkt werden, mit eigener Identität und eigenem Charakter – gut gesetzte Ensembles und keine austauschbaren Siedlungen. Gefördert werden so lebendige Nachbarschaften, ein wichtiges Element für Lebens- und Wohnqualität auch im Alter. Gemeinschaftlich genutzte Höfe, Gärten und Räume bieten hierfür besondere Chancen und Qualitäten.

> Durch die Vielfalt auch an Wohnungsgrößen kann möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern der Wunsch von Wohneigentum erfüllt werden - auch jenseits von Einheimischenmodellen - und passend für den individuellen Bedarf.

> Angesprochen werden mit dem Projekt Bürgerinnen und Bürger, die Wohneigentum in der Gemeinde Kirchanschöring suchen – für die eigene Nutzung, für eine spätere Nutzung im Alter oder für die Kinder sowie als Geldanlage im Ort zur Vermietung.



Siedlungsfläche / Einwohner

ca. 110 m²

Siedlungsfläche / Einwohner

ca. 233 m²

## KONTAKT

Gemeinde Kirchanschöring

**Birner, Hans-Jörg**  
1. Bürgermeister  
Tel.: 08685/77939-10  
buergemeister@kirchanschoring.de

**Strohhammer, Sabine**  
Leitung Fachbereich 2 - Finanzwesen, Bauwesen  
Tel.: 08685/77939-15  
strohhammer-sabine@kirchanschoring.de



## 2\_ ÜBER INFO-VERANSTALTUNGEN

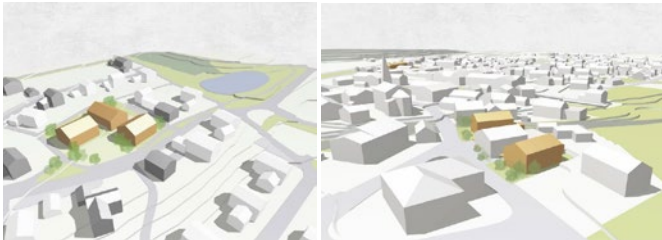
In einer Bürgerversammlung kann die neue Ortsentwicklungsstrategie vorgestellt, diskutiert, auf breitere Akzeptanz gestellt und mit neuen Ideen angereichert werden. Hier kann auch der Aufruf an alle BürgerInnen platziert werden, Bedarfe bezüglich alternativer Wohnformen, Interesse am Mitbauen oder Investieren anzumelden, beispielsweise in einer Ideen-Sammelbox.

Danach wird über Aushänge sowie auf der Webseite der Gemeinde weiter für die Anliegen und Projekte der Ortsentwicklung geworben.

Medieninformation

22. Mai 2018

**Am 5. Juni 2018: Bürgerworkshop „Neue Wohnangebote in Kirchanschöring“ im Rahmen des Projektes „Anders Wohnen in der ILE Waginger See – Rupertiwinkel“**



In einem bayerischen Pilotprojekt entwickelt die Gemeinde Kirchanschöring gemeinsam mit der Verwaltung für Ländliche Entwicklung und dem Büro „Ortegestalten“ umsetzungsfähige Ansätze, um neue, andere Wohnformen für die BürgerInnen zu entwickeln. Mehrere Zielvorgaben sollen dabei berücksichtigt werden:

- Durch die bisherige Siedlungsentwicklung hat sich der Flächenverbrauch für Wohnbebauung auch in der Gemeinde Kirchanschöring erheblich ausgeweitet. Hier gibt es neue und praktikable Ansätze dem entgegenzuwirken.
- Es werden wieder erkennbare Ortstrukturen mit neuen Mittelpunkten geschaffen. Unsere Ortschaften erhalten wieder ihren städtebaulichen Charakter und werden nicht beliebig austauschbar. Lebendige Nachbarschaften sind ein wichtiges Element für die Lebensqualität. Neue Formen von Gemeinschaftsflächen zeigen neue Chancen auf.
- Wir sorgen für die Möglichkeit, dass sich möglichst viele BürgerInnen den Wunsch von Wohneigentum erfüllen können – flexibel in der Wohnfläche und flexibel im finanziellen Aufwand. Entsprechende Modelle werden vorgestellt und diskutiert.
- Wir schaffen die Möglichkeit auch jenseits von Einheimischenmodellen Wohneigentum für Kirchanschöringer BürgerInnen möglich zu machen.
- Wir suchen mit den Interessenten in einem vorgegebenem Rahmen nach passgenauen Möglichkeiten.

Die Gemeinde Kirchanschöring lädt daher  
am **Dienstag, den 5. Juni um 19:30** in den **Salitersaal**  
zu einem **Bürgerworkshop „Neue Wohnangebote in Kirchanschöring“**



## WEGE DER KOMMUNIKATION



### 3\_ÜBER BREIT ANGEKÜNDIGTE IDEEN-WORKSHOPS

Sollen Konzepten Taten folgen, müssen BürgerInnen zum Mitmachen und zur Übernahme von Verantwortung motiviert werden. Herkömmliche Ankündigen und Aushänge, egal ob analog oder digital, erreichen oft nicht das nötige Maß an Aufmerksamkeit.

Exemplarisch stehen die „Blauen Häuser“ als Zeichen im Ortsbild, wo Projekte am Entstehen sind, rufen mit Datum zum Bürgerworkshop auf und können - in Gruppen gestellt - nicht nur modellhaft mögliche Ensemble nachbilden, sondern ihre Dachflächen auch zu Informationsträgern werden. Sie sind Marker, Litfaßsäule, Modell und Wanderausstellung in einem. In der Gemeinde Kirchanschöring fand eine Ideenwerkstatt im Rahmen der jährlichen Gewerbeschau statt. Anlässe zu bündeln erhöht die Frequenz an Passanten und damit auch die zufällige Inspiration.

### Ideenworkshop am 14.4.19

#### **Kirchanschöring gemeinsam weiterdenken!**

##### Unsere Themen:

- Neues Wohnen in der Ortsmitte Hipflha
- Neue Ideen der Studierenden der FH Salzburg
- Die Entwicklung der Laufener Str. 2

##### **Wir laden Sie herzlich ein!**

Diskutieren Sie mit uns am 14.4.19,  
in der Laufener Str. 2,  
10:00-17:00 Uhr





#### 4\_ÜBER INTERNETPLATTFORMEN | SOZIALE NETZWERKE

Projekt-, Such-, und Findungsportale in Form von ansprechenden Webseiten mit konkreten Projektideen, Beschreibungen und ersten Visualisierungen für regionale Investoren- und/oder Betreibergruppen wie Baugemeinschaften, Genossenschaften, Unternehmergesellschaften, Vereine u.a. Gesellschaftsformen sind unerlässlich. Bestenfalls werden sie als gemeinnützige Projektstarthilfe beauftragt und betrieben von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverbund (ILE).

Solche Projektideen können sein: zum Einfamilienhaus alternative, innerörtliche Wohnformen; neue Nutzungen für Lücken und in leer gefallenen identitätsstiftenden Bauten; Räume für neue Arbeitsformen (wie Co-Working) oder Tourismus; neue Betriebsformen für Gasthöfe, Läden etc. Darüber hinaus leisten solche Plattformen das Vernetzen

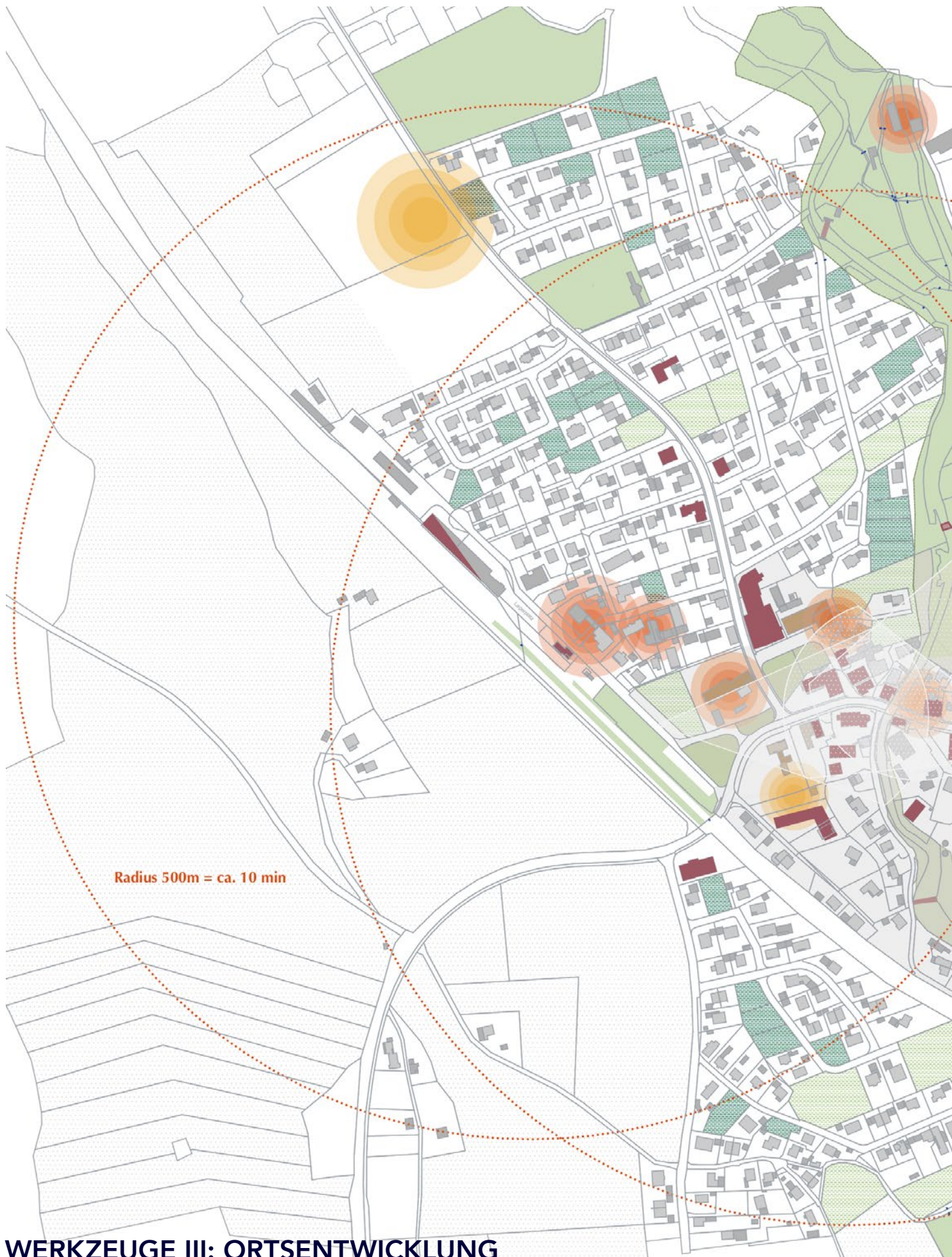
von Akteuren, dokumentieren Referenzprojekte, auch im Entstehungsprozess in Blogs und Tagebüchern, verlinken zu Banken mit Expertise in der Finanzierung oder Architekturbüros mit Expertise in Entwurf und Abwicklung solcher Projekte u.v.m.

Im Gegensatz zu konventionellen Leerstands- und Immobilienbörsen sollen diese Seiten konkrete Projektideen direkt an die Menschen vor Ort vermitteln und als mögliche Projektbeteiligte ansprechen. Mit ihnen gilt es auch das Bewusstsein zu schaffen, dass nicht allein Projektentwickler und Investoren oder der „Staat“ die Orte entwickeln, sondern besonders gut die BürgerInnen selbst in für sie passend zugeschnittenen Gemeinschaften.

Im Rahmen des Wettbewerbs „Digitales Alpendorf“ wird eine solche interaktive Plattform für die ILE Waginger See-Rupertwinkel erstellt.







### WERKZEUGE III: ORTSENTWICKLUNG







# ORTSENTWICKLUNG



## 1\_ BÜRGERBEFRAGUNGEN

können über Fragebögen, in Interviews, auf Spaziergängen durch den Ort organisiert werden. Zudem können in einfachen Ortsmodellen oder Luftbildern interaktiv Orte markiert werden, wie:

„Lieblingsorte“ (grüne Fähnchen)  
 „Orte mit großem Potential zur Veränderung“ (rosa) oder  
 „Konkrete Ideen“ (gelbe Fähnchen),  
 oft benutzte schnelle Wege per PKW (rote Linien) oder  
 langsame Wege per Rad oder Fuß (grüne Linien).  
 Damit wird zum einen die Informationsdichte für die städtebauliche Analyse und das Ortsentwicklungskonzept erhöht und zum anderen räumliche Verdichtungen an Themen sehr einfach veranschaulicht.

„Lieblingsorte“ sind in Kirchanschöring u.a. der Achenpark südlich der Schule, der neue Kindergarten samt Programm, die Streuobstwiese im Ortskern, die Schmetterlingswiese und der Jugendtreff am Bahnhof, das gesamte Sportareal mit der Sporthalle in Holzbauweise als gelungener Ortseingang, sowie die „grün“ markierten Wegeverbindungen an der Götzinger Achen.

„Orte mit großem Potential zur Veränderung“ sind Leerstände wie der Gasthof mit Biergarten am Bahnhof, der Gasthof mit Saal am Dorfplatz als wieder zu belebende Orte der Begegnung. Allgemein braucht es wieder ein vielfältiges Angebot an Gasthöfen und Cafés im Ort. Auch die imposante Bannmühle hat hohes Potenzial zur Umnutzung. Die Ortseingänge von Westen und Norden über Supermärkte und Gewerbe werfen die Frage nach dem eigentlichen Beginn des Ortes auf. Aber auch eine klare Ortsmitte fehlt einigen BürgerInnen.

„Konkrete Ideen und Anregungen“ waren beispielsweise Weg und Sitzstufen am Ufer der Götzinger Achen direkt in der Ortsmitte, Nutzungsmöglichkeiten für Leerstände, ein Bienenhaus mit neuem Steg (schwarz gestrichelt), ...

Die Darstellung links zeigt exemplarisch Ideen und Meinungen aus den Fragebögen und Interviews.

„Der Felberwirt müßte wieder genutzt werden!“

„Nachmittags um 14h gibt's keine Wirtschaft mehr und ein Biergarten fehlt auch!“

„Die alte Schmiede sollte in irgendeiner Weise zugänglich gemacht werden!“

„Verkehrsberuhigung im Ort wäre wichtig!“

„Wir leben sehr gerne hier!“

„Der Leerstand im Ort sollte zwischengenutzt/ umgenutzt werden, z.B. durch Angebot von:  
 - Handwerkworkshops für Jugendliche  
 - Tanztreffs auch für Ältere  
 - Ausstellung bedeutender Persönlichkeiten aus Kirchanschöring wie dem Künstler Georg Winkler“

„Die Spielgeräte auf den Spielplätzen sollten erneuert werden“

„Es fehlt ein Café oder eine Eisdiele in der Dorfmitte!“

„Ganz Kirchanschöring ist mein Lieblingsort!“

„Die Bannmühle sollte umgenutzt werden!“

„Die Gemeinschaft wird hier gefördert!“

„30er Zone im Ort!“

„Irgendwie fehlt eine Ortsmitte...“

„Joggen und Motorradfahren hier ist super!“

„Grünzug durch Kirchanschöring ist klasse - toll für Spaziergänge!“

„Dahoam is am Schönsten!“

„Auf den Spielplätzen sollte es mehr Angebot für Kinder unter drei geben“

„Der Leerstand im Ort ist ein Schandfleck“

„Der Trimmichpfad sollte modernisiert werden“

„Das ist keine Innenverdichtung, wenn man etwas abreißt“

„Nachverdichten im Ort finde ich gut- den Grünstreifen nutzt eh niemand - nur der Hund!“

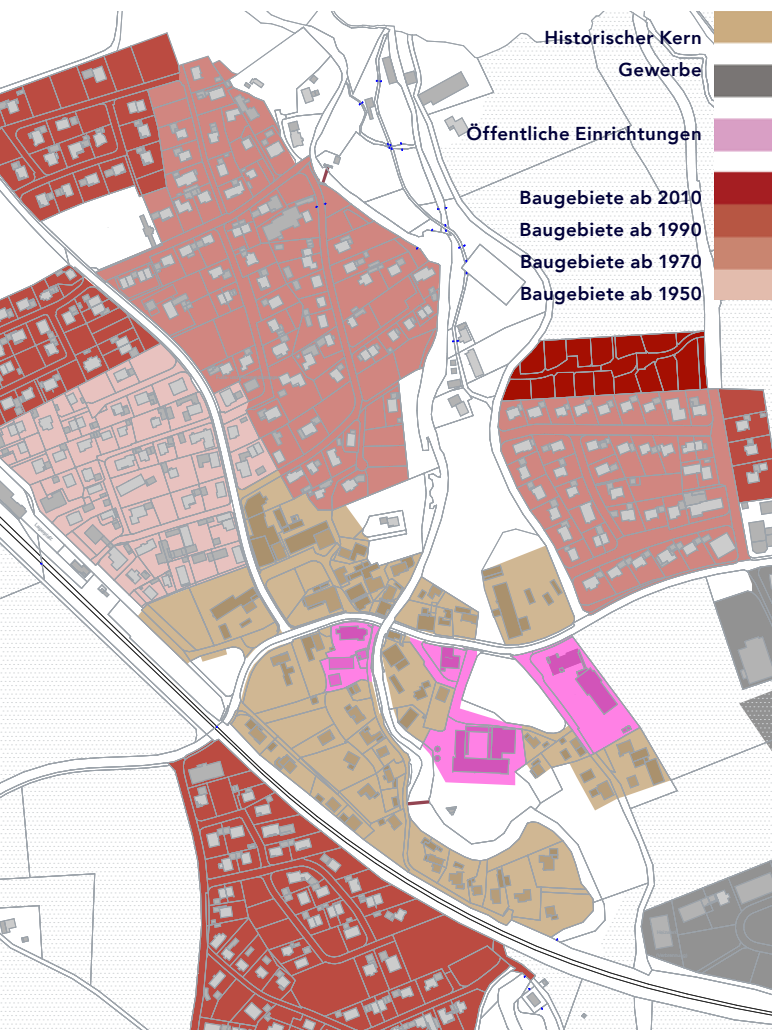
„Ich kann mir eher einen Neubau vorstellen mit 2 Gebäuden“

„Hier könnten gut kleinere Wohnungen angeboten werden!“

„Ob zwei oder drei Häuser ist egal- Hauptsache es passiert was!“

## 2\_QUALITÄTEN ERKENNEN: RÄUMLICHE ORTSANALYSE

Für die Erarbeitung eines ortsspezifischen Entwicklungskonzepts müssen die bestehenden räumlichen Situationen, Infrastrukturen und die relevanten statistischen Daten genau erfasst und hinsichtlich besonderer Potenziale sowohl für die bauliche Entwicklung als auch für den Erhalt von Landschaftsbezügen untersucht werden. Hier zwei beispielhafte Darstellungen:  
Aufschlussreich ist immer die **Siedlungsentwicklung** über Keimzellen im Ortskern, später am Bahnhof bis hin zum flächenhaften Wachstum in Einfamilienhausgebieten nach 1950. Seither stieg die Siedlungsfläche pro Einwohner überproportional zur Einwohner - Entwicklung.



Dem entgegen können die **Mitten** kaum mehr die kritische Menge an öffentlichen Einrichtungen und Versorgung binden.

Landschaftliches Grün entlang von Gewässern, landwirtschaftliches, öffentliches, auch einsehbares privates Grün, insbesondere die Streuobstwiesen der innerörtlichen Hofstellen in zusammenhängenden Abfolgen bewahren die dörflichen Identitäten gegenüber einem unspezifischen Siedlungsbrei.

Umnutzen und Ausbauen im Ortsgefüge und an den Schnittstellen zur Landschaft muss sehr sorgfältig nah am Bestand und an bestehenden Erschließungen erfolgen, um genau diese **ortsprägenden Freiraumverbindungen und Blickbeziehungen** zu halten.





# ORTSENTWICKLUNG

## 3\_ ALTERNATIVEN IN SZENARIEN

Für den Erhalt oder die Ausprägung einer spezifischen Kulturlandschaft muss weitere Zersiedelung begrenzt und die Identität der bestehenden Siedlungen als Teil der Kulturlandschaft gestärkt werden.

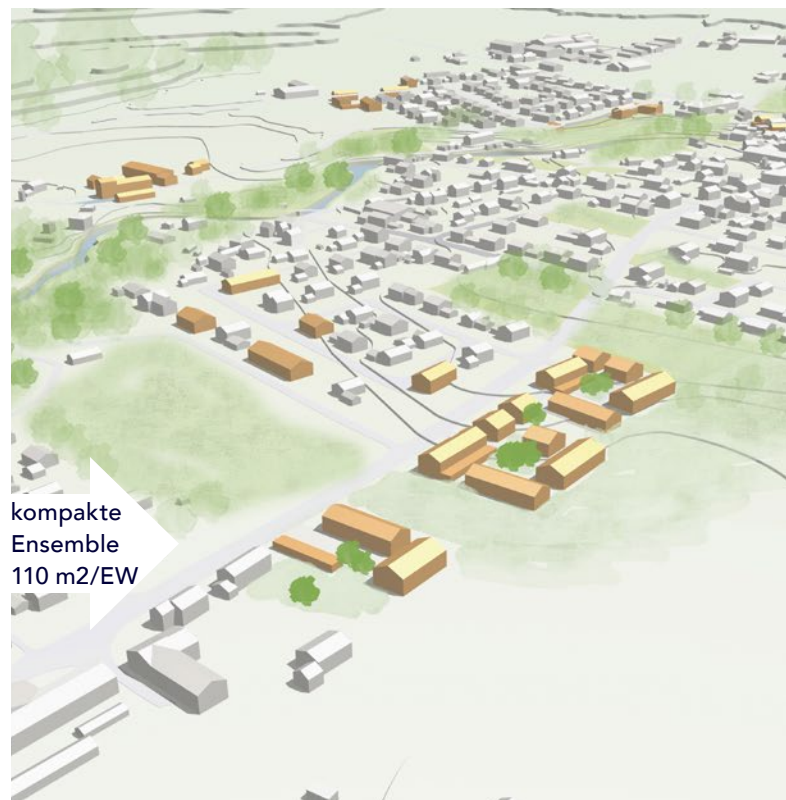
In einem digitalen Ortsmodell werden unterschiedliche Ausprägungen des Siedlungswachstums nach 10 und nach 20 Jahren simuliert:

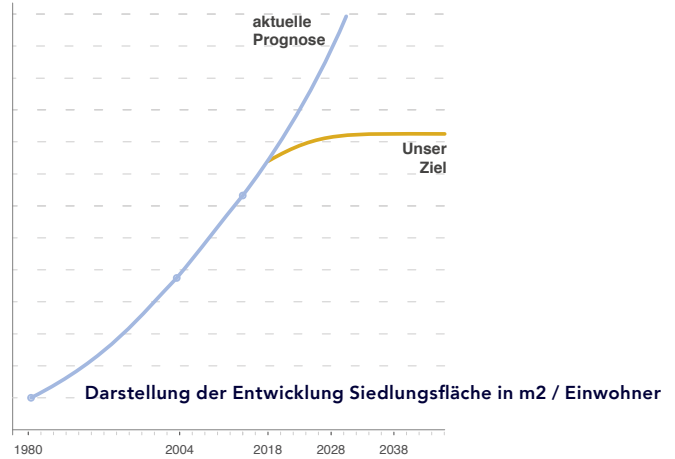
Einerseits werden die aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum (4%) und dem heutigen Flächenverbrauch pro Kopf resultierenden Bedarfe herkömmlich durch den Bau von Einfamilienhaussiedlungen (ca. 233 m<sup>2</sup>/EW) gedeckt (links). In einem rasanten Tempo werden die noch zur Verfügung stehenden Flächen durch einen durchgehenden Siedlungsteppich besetzt. Ortsprägende Freiräume und Sichtbeziehungen sowie die Siedlungszäsuren zu benachbarten Ortsteilen verschwinden.

**Der direkte Vergleich zeigt eindrücklich, wieviel effizienter kompakte Ensemble mit größeren, dennoch ortsverträglichen Gebäudevolumen mit Flächen umgehen.**

Insbesondere durch kluge Erschließungen halbiert sich die Flächeninanspruchnahme. Flächenverbrauch und Versiegelung für den fließenden und ruhenden Verkehr, auch auf privaten Grundstücken, sind grundsätzlich zu minimieren und im Gegenzug Anreize für Ausbau und Nutzung des ÖPVs, für Carsharing, Radfahren und Laufen zu schaffen. **Eine Ortsentwicklung mit der Strategie – ortsspezifisch, kompakt, mit Nachverdichtung und Nutzung der Lücken und Leerstände im Siedlungsgefüge – macht auf lange Sicht flächige Neuausweisungen unnötig.**

Die kompakten Überbauungen aus je nach Situation angepassten Hausgruppen überzeugen durch: weniger Flächenverbrauch besonders in den Erschließungsflächen, also weniger Kosten für die Gemeinde, mehr Wohnqualität durch zusammengefasste Freibereiche und erhaltene Blickbeziehungen, mehr Mischung an Wohntypen, wirtschaftliche und zugleich nachhaltige Bauweisen (Co2 Einsparung). Sie bedeuten eine Trendwende in Wohnraumpolitik und der künftigen verbindlichen Bauleitplanung. Nebeneffekt: Mit dem Angebot alternativer Wohnformen werden in den bestehenden Siedlungen wieder Einfamilienhäuser frei.





#### 4\_ QUALITÄTEN ENTWICKELN - DAS ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

Die räumliche Entwicklung von Orten muss als eine schrittweise und kleinräumige Verdichtung und Umnutzung von Lücken und Leerständen im Siedlungsgefüge entworfen und dabei begründet werden, wo gebaut werden sollte und wo nicht. Ziele sind:

- > Nachhaltiger Umgang mit der Ressource Boden
- > Entwicklung innerörtlicher Potenzialflächen
- > Stärkung der Ortsmitte
- > kluge Setzung der Schnittstellen zur Landschaft
- > räumliche Qualitäten in kompakten Ensembles, zugleich
- > zusammen wirkenden Grünflächen
- > vielfältige/ leistbare / barrierearme Wohnformen
- > Ausbildung von Nachbarschaften
- > Ortsspezifische ländliche Identitäten - kein Suburbia!

In Kirchanschöring sind die Freiraumbezüge entlang der Götzinger Achen und entlang der Hofstellen mit Streuobstwiesen in den alten Ortskern hinein trotz notwendiger Innenentwicklung unbedingt zu halten.

Zudem gibt es viele Leergrundstücke im Siedlungsgefüge, oft als Vorhalteflächen für die nächste Generation. Eine Verdichtungsstrategie ist, bisherige Einfamilienhäuser zu Zweifamilienhäusern aus- und umzubauen und bislang unverbaute Einfamilienhaus- Parzellen verträglich gegenüber den Nachbarn mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. An das höhere Baurecht müssen im Gegenzug Bedingungen geknüpft werden wie Berücksichtigung einer Bauberatung zur Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten, nachhaltige Bauweisen u.a.

An den Rändern sind eher kompakte Hausgruppen analog der vielen Hofstrukturen in der gewachsenen Kulturlandschaft denkbar. Sie schließen den Ort in jeder Etappe des Wachstums präzise ab und wirken einer stetigen Zersiedelung durch Einfamilienhausgebiete entgegen. Die Devise „vom Rand zum Ortskern hin ansteigend in Dichte und Höhe“ ist als Leitbild nicht mehr haltbar, da der Rand bereits zu einem Teppich geworden ist und ein Weiterwachsen des Siedlungsteppichs keine räumliche Differenzierung mehr hervorbringt.







WERKZEUGE IV: AUF DEM WEG ZUR UMSETZUNG...



DER GROSSTEIL IST  
BEREITS VERGEBEN!

### Suchst Du noch - oder wohnst Du schon?

Neues Wohnen in der Dorfmitte Hipflams



Alles ist möglich - Für jeden das Passende dabei!



Ideal für Familien!

#### Mehrgliedrige Wohnen



#### Zusammen Wohnen

Ideal für Zwei!



**WIR SIND NOCH FREI!**

#### Neues Wohnen in Einkommensbindung

Eine Initiative der Gemeinde Erlangenheim im Rahmen der Modellhaftweise „Altes Wohnen“



#### Bereitwilliges Wohnen

Ideal für Ältere



Ihre Meinung zählt!

Das Meinungsbildung



# AUF DEM WEG ZUR UMSETZUNG...

## 1\_ MOBILISIERUNG VON LÜCKEN UND LEERSTÄNDEN

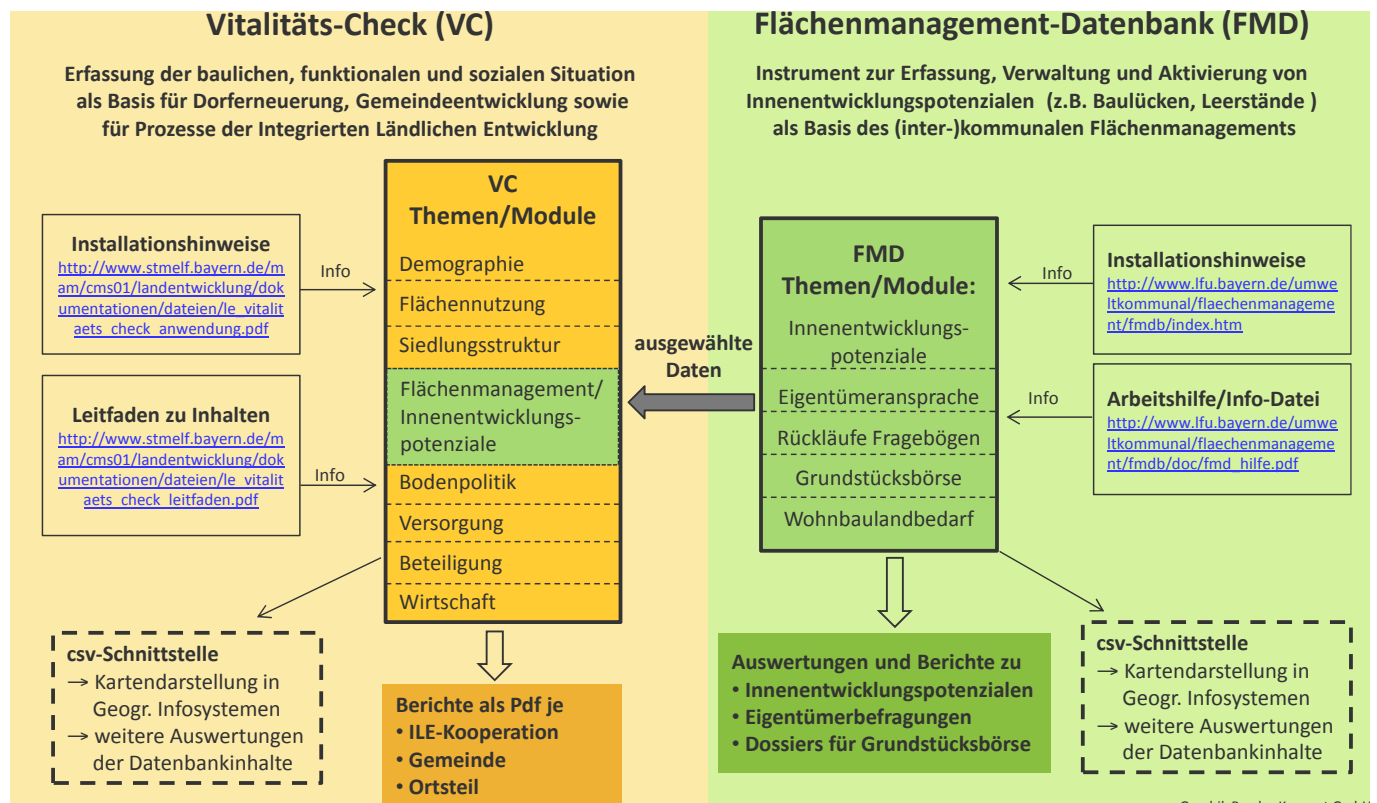
setzt eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde voraus.

Innenentwicklung darf nicht am fehlenden Zugriff auf potentielle Schlüsselareale, aus der Nutzung gefallener identitätsstiftender Bauten, auch der Hofstellen, oder untergenutzter Grundstücke im Siedlungsgefüge scheitern.

Fortschrittliche, zukunftsorientierte Gemeinden:

- > verschaffen sich einen genauen Überblick über den Vitalitätscheck und Flächenmanagement - Datenbanken
- > leisten intensive Überzeugungs- und Vermittlungsarbeit bei den Eigentümern untergenutzter Grundstücke oder Gebäude, beispielsweise mit der Idee, heutige Eigentümer als zukünftige Anteilseigner in der Entwicklung ihrer Immobilien einzubinden,
- > organisieren eine am Gemeinwohl orientierte Vermarktung leer gefallener Immobilien, auch als Plattform für Projektideen und Aufrufe für Investoren-, Bau- und Nutzer-Gemeinschaften,
- > bieten gemeindefinanzierte (aus Landesmitteln unterstützte) Bauberatung in Form von ersten Projektideen und

- Machbarkeitsstudien bei Investitionen in den Bestand,
- > kaufen selbst Lücken und Leerstände als gemeinnützige Investition, im Zwischenerwerb für gewünschte Projektentwicklungen, z.B. bevor sich lokale Gesellschaften für den Invest und Betrieb formiert haben, oder für den Flächentausch zur Lenkung der Ortsentwicklung,
- > setzen auf innerörtliche Projekte gemeinschaftlichen Wohnens, auch kombiniert mit Betreuung und Pflege („Haus der Begegnung“), für Einzelhandel, Tourismus, Coworking (Bürogemeinschaften) u.a. gewerbliche Nutzungen in alternativen Investitions- und Betreibermodellen wie Crowd-Funding, Bürgergenossenschaften als private gemeinnützige Gesellschaften wie auch kommunale (Wohnbau-) Gesellschaften,
- > erwägen Bonus- Malusregelungen für lokale Abgaben und Gebühren, die die Entwicklung von Lücken und Leerständen im Siedlungsgefüge begünstigen, deren Unternutzung mit Sanktionen versehen und zugleich die Entwicklung auf neu erschlossenen Bauflächen verteuern. Hier sind die Lenkungsmöglichkeiten auf allen politischen Ebenen noch nicht ausgeschöpft.





## 2\_ VORKAUFSRECHTE DER GEMEINDE

als Instrument der Innenentwicklung nutzen!

Um neben den informellen Strategien auch die rechtlichen Möglichkeiten in der Planung genauer kennen und anwenden zu lernen, hat die Gemeinde Kirchanschöring Experten aus den Reihen des Bayerischen Gemeindetages zu einer Klausur eingeladen. (Vgl. Vortrag Matthias Simon: Ortskernrevitalisierung, Leerstandsmanagement - Recht und Praxis | Strategien und Instrumente)

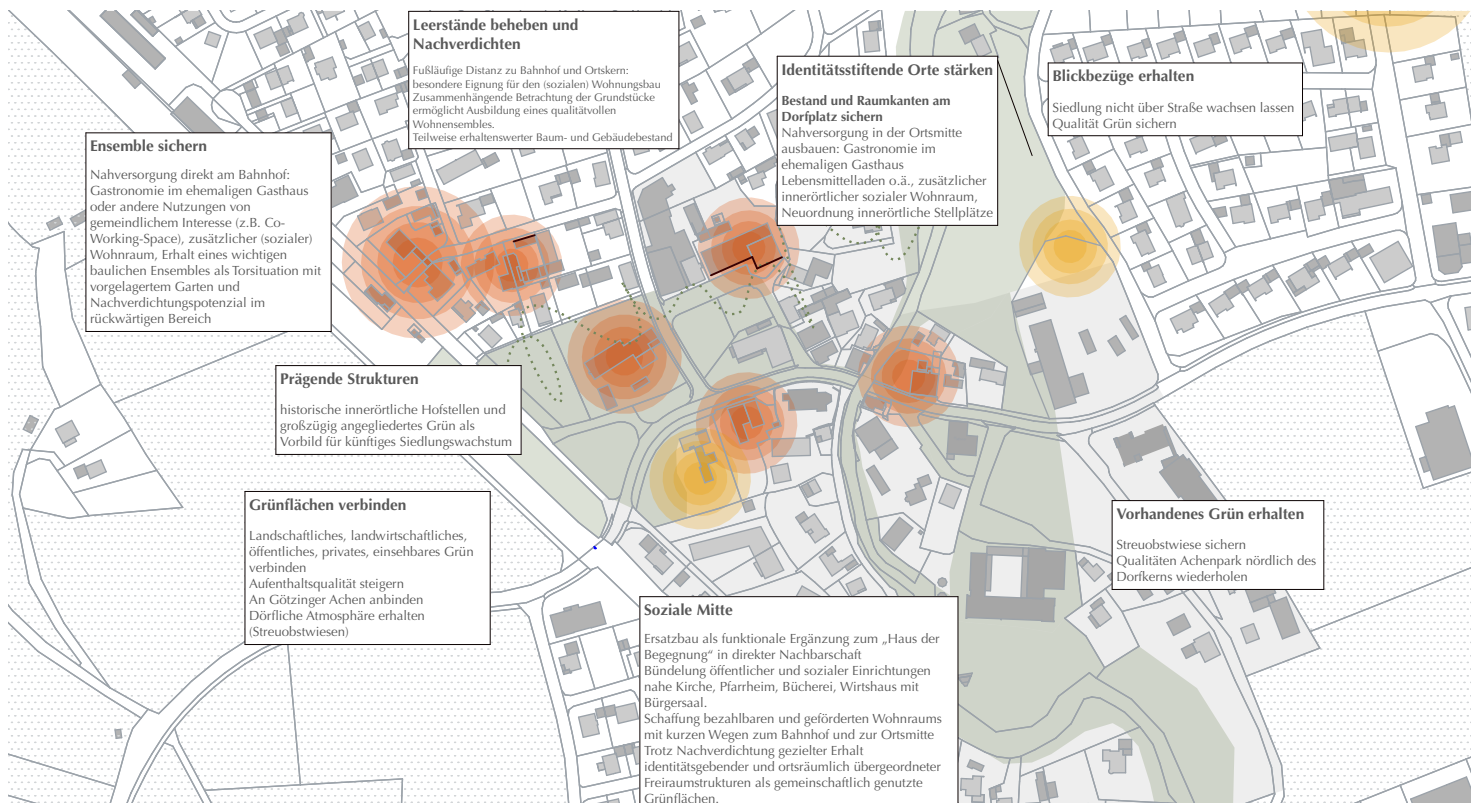
Aufklärung über rechtliche und planerische Möglichkeiten auf Gemeindeebene sind essentiell.

Im Ergebnis wurden - auf der Basis des Ortsentwicklungskonzeptes - Schlüsselareale des Innenortes mit gemeindlichen Vorkaufsrechten belegt.

Die Begründungen können ähnlich folgender sein:

„Die Gemeinde erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den

Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl.S. 286) die folgende Satzung: Auf den von der Satzung betroffenen Flächen soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung. Die Gemeinde möchte im Geltungsbereich dieser Satzung Baugrund für den sozialen Wohnungsbau und soziale Einrichtungen sicherstellen im Sinne einer nachhaltigen und sozialverträglichen Innenentwicklung und einer Stärkung der räumlichen Qualitäten im Ortskern durch: funktionale Ergänzung zum ‚Haus der Begegnung‘ auf dem direkt benachbarten Grundstück, damit Erweiterung zum sozialen Zentrum der Gemeinde, in weiterer Bündelung öffentlicher und sozialer Einrichtungen nahe Kirche, Pfarrheim, Bücherei und Wirtshaus, darüber hinaus Schaffung bezahlbaren und geförderten Wohnraums mit kurzen Wegen zum Bahnhof, zu Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur, trotz Nachverdichtung gezielter Erhalt identitätsgebender, ortsräumlich übergeordneter Freiräume als gemeinschaftlich genutztes Grün.“



## AUF DEM WEG ZUR UMSETZUNG...



Laufener Straße 1: Ortegestalten trafen zunächst Abschätzungen für mögliche Überbauungen und Überlegungen zur Kaufpreisermittlung in Anbetracht von Gebäudezustand und potentieller baulicher Entwicklung im Bestand und in ergänzenden Neubauten. In der Folge hat die Gemeinde den Kauf des Grundstücks beschlossen.  
Städtebaulicher Grundsatz: Kein weiteres Anbauen an das Bestands- haus, sondern Ergänzung durch separate klare Volumen.  
Die Giebel im geschwungenen Straßenverlauf, rückversetzt zum Haupt- haus und in dichter Abfolge, setzen die organisch gefügte Raumkante des Ortskerns bis zum Rathaus fort.

### 3\_ KONKRETE PROJEKTIDEEN UND TESTENTWÜRFE IN BILD UND MODELL

stärker aus den Entwicklungskonzepten ableiten!

Für eine auch baukulturell ausgerichtete Ortsentwicklung braucht es ortsspezifische Projektideen, oft auch als Alternative zu baukulturell wenig überzeugenden Projektvorschlägen, um wünschenswerte Investitionen und Umsetzungen aktiv anzuregen.

Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte, Gemeindeentwicklungskonzepte und Dorferneuerungspläne können gezielt potentielle Schlüsselareale, auch mit identitätsstiftendem Gebäudebestand, ausweisen, die in direkter Folge zu geförderten Ideenwerkstätten oder Testentwürfen führen. Als gemeinwohlorientierte Projektentwicklung im Auftrag der Gemeinde zielen solche Ideenwerkstätten oder Testentwürfen auf einen qualitätvollen Um- und Ausbau vorhandener räumlicher Identitäten sowie lokales oder regionales Engagement der Zivilgesellschaft bei Invest und Betrieb.





Zudem kann ein Förder-Bonus *Nachhaltigkeit im Bauen* den Einsatz von regionalen Hölzern und Steinen und damit regionalem Handwerk begünstigen. Öffentliche Förderungen und Vergaben sollten stärker an regionale und nachhaltige Baustoffe und Bauweisen und die Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand gebunden sein. Dazu sind die Baukostenbilanzen um Lebenszyklusbilanzen zu erweitern. Die Gemeinde muss in ihren Bauvorhaben Vorbild sein.

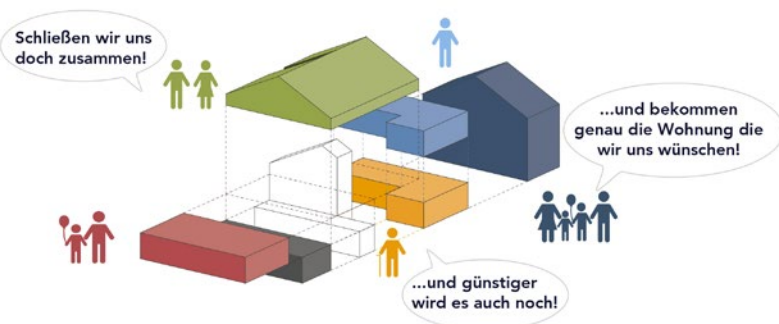
Im Rahmen des Modellvorhabens „Anders Wohnen“ wurden bislang zwei Testentwürfe eingeleitet. Aufgrund seiner wichtigen Stellung im Ort gegenüber dem Rathaus und aufgrund der Herausforderung einer modellhaften qualitätsvollen Nachverdichtung in der Ortsmitte wurde das Grundstück samt Bestand Laufener Straße 1 für eine Testplanung ausgewählt. Eine weitere wurde für die neue Mitte des Ortsteils Hipflham durchgeführt. Für diese hat sich über Jahre kein Investor mit angemessenem Vorschlag gefunden. Nun nehmen die Entwicklung die BürgerInnen, unterstützt durch die Gemeinde, mit Mehrfamilienhäusern selbst in die Hand.



Hipflham. Drei Mehrfamilienhäuser mit integrierter Parkierung gruppieren sich als Ensemble um den Dorfplatz und bilden endlich eine Mitte für den jungen Ortsteil. Zwei Häuser füllen Baugemeinschaften, ein Haus wird ein kommunales Wohnbauprojekt. Nach Osten und Süden verbleiben großzügige Freiräume für die privaten Gartenterrassen und gemeinschaftlich genutztes Grün. Direkt am Platz könnte ein Gemeinschaftsraum in kommunaler Trägerschaft für den ganzen Ortsteil entstehen. Der städtebauliche Rahmen und gestalterische Leitlinien sind vorgegeben. Innerhalb der Kubaturen sind viele Aufteilungen möglich. Sie werden für die jeweilige Baugemeinschaft passgenau entwickelt.



## AUF DEM WEG ZUR UMSETZUNG...



### 4\_ BÜRGER\*INNEN WERDEN BAUHERREN IN BAUGEMEINSCHAFTEN

Die Förderung eines erweiterten Wohnraumangebots ist ein zentrales Thema in ländlichen Gemeinden. Das kommunale Wohnbauförderprogramm hat das kommunale Engagement für Mietwohnraum in Kirchanschöring beflügelt. Das „Haus der Begegnung“ beispielsweise wäre ohne dieses nicht entstanden. Es ist auch weiterhin Anreiz für die Gemeinde. Sie kann jedoch nicht alleiniger Entwickler von qualitativem Wohnraum sein. Deshalb unterstützt die Gemeinde Kirchanschöring die Initiierung von Baugruppen. Wie kommt es zu einer Baugruppe auf dem Land?

#### 1. Das besondere Baufeld

innerörtlich, mit Bestand direkt oder angrenzend oder als kräftiger Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft

#### 2. Mobilisierung Potenzialflächen

Glücksfall: Die Gemeinde startet die Initiative.

Gemeinde kauft selbst (Vorkaufsrechte)

oder regt EigentümerInnen zum Mitmachen an:

nicht Verkaufen, sondern Anteilseigner am Projekt werden.

#### 3. Testentwürfe durch ArchitektInnen | Wettbewerbe

> Welche Ensemble passen in die Kulturlandschaft?

> Welche Kubaturen sind angemessen?

> Welche Wohntypen lassen sich darin gut unterbringen?

> Abgleich mit Baugesetz und Bauleitplanung: ggf. höheres Baurecht für wünschenswerte Nutzungen, besondere Gestaltung, nachhaltige/ barrierearme Bauweisen, ...

> Grobe Abschätzung der Wohnflächen für die Suche der entsprechenden Anzahl an Bauparteien

> Erste Visualisierungen für das Baufeld

#### 4. Gruppenfindung

> Vorstellung des Projektes auf Info-Abenden und speziellen Internetplattformen

> Ausfüllen von Interessenten - Fragebögen

> ArchitektInnen prüfen im Rahmen eines Vorentwurfes die Erfüllbarkeit gewünschter Wohneinheiten

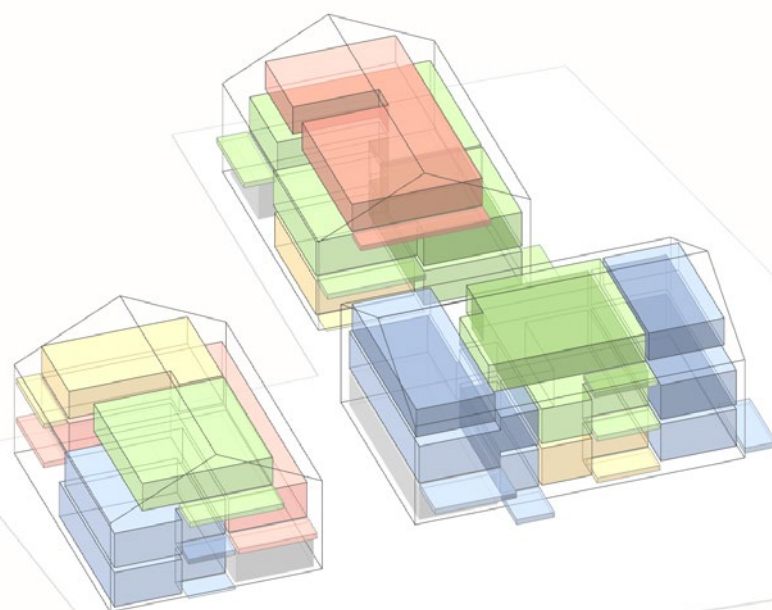
> Verbindliche Zusagen der einzelnen Parteien

(z.B. per Einzahlung einer Grundgebühr)

> Klärung Finanzierung (über eine Bank oder sogenannte „harte“ Finanzierung) z.B. bei Genossenschaftsbanken

oder Sparkassen, die den möglichen organisatorischen

Mehraufwand in der Abwicklung oder das Abschätzen der Bonitäten (für Genossenschaften) stemmen wollen/können.



Blau	Maisonette   „Haus im Haus“ 130-150 m <sup>2</sup>
Gelb	Etagenwohnung 40-69 m <sup>2</sup>
Grün	Etagenwohnung 70-99 m <sup>2</sup>
Rot	Etagenwohnung 100-129 m <sup>2</sup>



### 5. Gesellschaftsbildung

- > Festlegen der künftigen Gesellschaftsform
- > Gründung der Gruppe z.B. als Planungs GbR: ab jetzt ist die Gruppe die Auftraggeberin.

Bauen im Ensemble und ohne Tiefgaragen, die unverhältnismäßige Ressourcen binden, stellt insbesondere im Blick auf die herkömmliche PKW-Besitzrate eine Herausforderung dar. Das „gemeinsam unter einem Dach Wohnen“ wird auch ein neues Mobilitätsverhalten nach sich ziehen, denn pro Wohnung ist oft nur ein Auto sinnvoll im Ensemble integrierbar. Ziel muss sein, das Zweitauto adäquat „zu ersetzen“, hier mit anderen Parteien zu „teilen“ oder es nicht unmittelbar am oder im Haus, sondern eher kompakt auf einem Parkplatz an einer anderen Stelle im Dorf zu organisieren. Hierbei hilft auch eine Attraktivitätssteigerung der Radwegeverbindungen. Zugleich müssen in der Region Alternativen zum motorisierten Individualverkehr z.B. durch Verbesserung des ÖPNV-Angebots gestärkt werden.



### Interessenten- Fragebögen

Gern können Sie zur Vorbereitung uns folgende Angaben machen. Bitte füllen Sie immer mehr als eine Präferenz aus.

Interessierte: \_\_\_\_\_

	Präferenz 1	Präferenz 2	Präferenz 3
Haus 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haus 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Etagenwohnung...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erdgeschoss mit Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obergeschoss mit Loggia/Balkon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachgeschoss mit Loggia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maisonette mit Garten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maisonette mit Dachgeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
„Haus im Haus“/ Reihenhaus (Maisonette mit eigenem Zugang)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Größe auf 5m2 genau: \_\_\_\_\_
- Anzahl Schlafzimmer: \_\_\_\_\_ + Wohnen | Küche
- Aufzug / barrierefrei gewünscht: \_\_\_\_\_
- Gewerbeinheit gewünscht: \_\_\_\_\_
- Zusammen im Haus mit: \_\_\_\_\_
- Weitere Besonderheiten: \_\_\_\_\_





Modellvorhaben „Anders Wohnen“ in der  
ILE Waginger See - Rupertiwinkel  
Räumliche Ideen für ein nachhaltiges innerörtliches Wachsen  
mit alternativen Wohnkonzepten in der Gemeinde Kirchanschöring  
©2019  
Auftraggeberin:  
Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung  
Herausgeberin:  
Ortegestalten GbR | [www.ortegestalten.de](http://www.ortegestalten.de)

#### LERNEN VON ...



Akteure vor Ort



Fachexkursionen in innovative Regionen und Gemeinden



Zusätzliche Expertise und Bauberatung



Kooperationen mit Hochschulen

#### WEGE DER KOMMUNIKATION ...



über das Gemeindeblatt



über Info-Veranstaltungen



über breit angekündigte Ideen-Workshops



über Internetplattformen | Soziale Netzwerke

#### ORTSENTWICKLUNG ...



Bürgerbefragungen



Qualitäten erkennen - Räumliche Ortsanalyse



Alternativen in Szenarien



Qualitäten entwickeln - Ortsentwicklungskonzept

#### AUF DEM WEG ZUR UMSETZUNG ...



Mobilisierung von Lücken und Leerständen



Vorkaufsrechte der Gemeinde



Konkrete Projektideen und Testentwürfe



BürgerInnen werden Bauherren – Baugemeinschaften



## Impressum

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Bereich Zentrale Aufgaben

Infanteriestraße 1 · 80797 München

landentwicklung@stmelf.bayern.de

www.landentwicklung.bayern.de

© Juli 2020

Konzeption · Redaktion · Bilder:

Ortegestalten GbR · München

Bearbeitung:

Nadja Häupl und Stefanie Seeholzer · München



Ländliche Entwicklung in Bayern

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung  
Bereich Zentrale Aufgaben  
Infanteriestraße 1 · 80797 München  
[www.landentwicklung.bayern.de](http://www.landentwicklung.bayern.de)