



„Perspektiven des Wohnens“
Fachexkursion im Rahmen
des ILEK Lauingen-Haunsheim

31.03. – 01.04.2023

Exkursionsleitung:
Dr. Andreas Raab & Pauline Kurz-Müller

Seminar

*Schule der Dorf-
und Landentwicklung*

Thierhaupten

Infomaterial





Fachexkursion „Perspektiven des Wohnens“

Mit Beispielen aus Schwaben und Oberbayern





Zielsetzung: In Bezug auf den ILEK-Erarbeitungsprozess und die Wohnwerkstatt am 17.01.2023 zielt die Exkursion darauf ab, unterschiedliche Wohnangebote hinsichtlich der Wohnkonzepte und Trägerformen kennenzulernen sowie Rückschlüsse für die weitere Entwicklung im Rahmen der ILE zu ziehen.

Ablauf

Freitag, 31.03.2023

13.00 Uhr Abfahrt am Rathaus Lauingen

14.00 Uhr Ankunft in Salgen

Baustein 1: Seniorenwohnen

- Beispiel Seniorenwohngemeinschaft Salgen

<https://senioren-wg-salgen.de/>

15.15 Uhr Abfahrt in Salgen

17.00 Uhr Ankunft in Münsing

Baustein 2: Baugemeinschaft / Mehrgenerationenwohnen

- Beispiel Baugemeinschaft Ortsmitte Münsing

<https://www.bda-bayern.de/awards/alles-unter-einem-dach-mehrgenerationen-wohnen-im-ortskern-von-muensing/>

19.00 Uhr Ankunft Landhotel Huber am See, 82541 Ambach am Starnberger See

<https://www.landhotel-huber.de/kontakt/>

Übernachtung mit Abendessen und Frühstück

Samstag, 01.04.2023

8.30 Uhr Abfahrt nach Dietramszell

9.00 Uhr Ankunft Dietramszell

Baustein 3: Generationenwohnen mit Betreuung

- Beispiel Mehrgenerationenwohnen Dietramszell mit ambulanter Demenz-WG

<https://www.maro-genossenschaft.de/projekte/dietramszell/>

10.30 Uhr Abfahrt nach Weyarn

11.00 Uhr Ankunft in Weyarn

Baustein 4: Generationenwohnen

- Generationenwohnen Klosteranger Weyarn (Investorprojekt mit Konzept)

<https://www.wohnungsbaukonferenz.de/wbk-projekt/gruener-klosteranger-vielfalt-und-lebendigkeit/>

12.30 Uhr Mittagessen in Weyarn

13.30 Uhr Abfahrt in Weyarn

ca. 15.30 Uhr Ankunft Lauingen



Teilnehmerliste

Fachexkursion "Perspektiven des Wohnens" im Rahmen des ILEK Lauingen-Haunsheim
am 31.03./01.04.2023

	Name	Vorname	Funktion	Unterschrift
	Stadt Lauingen:			
1	Müller	Katja	1. Bürgermeisterin	
2	Brenndörfer	Rolf	Mitglied des Stadtrates	
3	Kaiser	Albert	Mitglied des Stadtrates	
4	Kigele (Doppelzimmer)	Dr. Ursula	Mitglied des Stadtrates	
5	Kigele jun.	Engelbert	Mitglied des Stadtrates	
6	Schwenk (Anreise abends)	Bernd	Mitglied des Stadtrates	
7	Lederer	Heike	Mitglied des Stadtrates	
8	Lenzer	Martina	Mitglied des Stadtrates	
9	Rebele	Georg	Mitglied des Stadtrates	
10	Remiger	Dominik	Mitglied des Stadtrates	
11	Strak	Karl-Heinz	Mitglied des Stadtrates	
12	Kigele-Weis	Dr. Isabella	Bürgerin	
	Gemeinde Haunsheim:			
13	Mettel	Christoph	1. Bürgermeister	
14	Gönner (Doppelzimmer)	Susanne	Gemeinderätin	
15	Gönner	Thorsten	Bürger	
16	Bösch	Christian	Gemeinderat	
17	Kuch	Nicole	Gemeinderätin	
18	Graf	Stefan	Gemeinderat	
19	Hille	Klaus	Bürger	
20	Roth-Hille	Christa	Bürgerin	
21	Saiber STAIBER	Felicitas	Bürgerin	
22	Preiß	Viktor	Bürger	
23	Kurz-Müller	Pauline		
24	Dr. Raab	Andreas	Moderation	

Mit Ihrer Unterschrift erklären Sie Ihr Einverständnis, dass ggf. Bilder der Veranstaltung bzw. die Liste der Teilnehmenden veröffentlicht werden.



Einführung





Einführung

Quelle: Gemeinschaftliche Wohnvorhaben für alle Lebenslagen; Hrsg.: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung; Bearbeitung: Planungsgemeinschaft Raab + Kurz

Perspektiven des Wohnens jenseits des Einfamilienhauses

„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“ (MAAK2014: 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 Beispielvorbahens in der Gemeinde Bachhagel, dass Einfamilienhausgebiete nur in einem Zeitraum von ca. 25 Jahren als weitgehendes „Familiengebiet“.

So zeigen u. a. die Ergebnisse eines Beispielvorbahens in der Gemeinde Bachhagel, dass Einfamilienhausgebiete nur in einem Zeitraum von ca. 25 Jahren als weitgehendes „Familiengebiet“ 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 weniger 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.: Zukunft des Wohnens in ländlichen Gemeinden





Beispiel I: Seniorenwohngemeinschaft Salgen





Seniorenwohngemeinschaft Salgen

Aus einer Dorfgaststätte wird ein betreutes Wohnangebot

Quelle: <https://senioren-wg-salgen.de/>

Träger Gebäude: Freunde neuer Wege zum Wohnen wie Zuhause e.V.

Betrieb:

Entstehung

Die Planung der ambulant betreuten Wohngemeinschaft für Seniorinnen und Senioren in Salgen geht auf die Initiative von Herrn Roman Ohneberg zurück. Seine Eltern führten in der Gemeinde über Jahrzehnte hinweg, bis Anfang 2011 das „Gasthaus zum Löwen“.

Da die Weiterführung des Gasthauses aus alters- und gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich war, plante Herr Ohneberg das Gebäude einer anderweitigen sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Nach zahlreichen Gesprächen und Diskussionen kristallisierte sich letztlich die Idee heraus das Gebäude für die Gründung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft für Senioren/innen umzugestalten. Um die Verantwortung für die Weiterentwicklung des Projektes auf mehreren Schultern verteilen zu können, wurde 2013 der gemeinnützige Trägerverein „Freunde neuer Wege zum Wohnen wie zu Hause e.V.“ mit Sitz in Salgen gegründet.

Gebäude

Die ambulant betreute WG bietet Wohnraum für 11 Mieterinnen und Mieter. Die Wohnflächen orientieren sich an den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit und Pflege.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich vier Zimmer, ein Badezimmer mit Toilette, zwei weitere Toiletten (eine davon rollstuhlgerecht), die zentrale Wohnküche, sowie ein vorgelagertes gemeinsames Wohnzimmer.

Im ersten Obergeschoss befinden sich die weiteren Zimmer der Mieter/innen, ein Pflegebad, eine Toilette mit Dusche, ein Putzraum und der Hauswirtschaftsraum.

Jede/r Mieter/in verfügt über ein privates Zimmer, das nach eigenen Wünschen von den Mieter/innen, bzw. ihren Angehörigen oder gesetzlichen Vertreter/innen, mit eigenen Möbeln und Inventar ausgestattet werden kann. Die Zimmer sind zusätzlich mit einem Waschbecken ausgestattet.

Die Gemeinschaftsräume (Wohnküche und Wohnzimmer) werden vom Gremium der Selbstbestimmung seniorengerecht ausgestattet und bieten viel Raum für gemeinsames Kochen und



Gremium der Selbstbestimmung

In der ambulant betreuten Wohngemeinschaft bleiben Sie als Angehörige/r bzw. als gesetzl. Vertretung in der Verantwortung. Das Gremium der Selbstbestimmung setzt sich aus den Mieter/innen bzw. den Angehörigen oder den gesetzlichen Vertretungen zusammen und übernimmt verschiedene Aufgabenbereiche und Entscheidungen des alltäglichen Lebens. Die Bereitschaft zur Teilnahme am Gremium der Selbstbestimmung ist Voraussetzung und unabdingbar für den Einzug einer Mieterin bzw. eines Mieters in die Wohngemeinschaft.

Leistungsspektrum und Dienstleistungsanbieter

Grundsätzlich gilt in der Wohngemeinschaft das Prinzip der Wahlfreiheit eines jeden Einzelnen, was die Inanspruchnahme von Pflegeleistungserbringern betrifft. Es besteht eine strikte Trennung von Mietvertrag, Betreuungsvertrag und Pflegevertrag. Das Hausrecht liegt bei den Mieter/innen bzw. ihren Angehörigen oder gesetzlichen Vertretungen. Der Aspekt des Wohnens im eigenen Haushalt steht im Vordergrund. Pflegerische Leistungen werden von einem ambulanten Pflegedienst erbracht, soweit diese nicht selbst (z.B. von Angehörigen) übernommen werden können. Die Betreuung und Alltagsbegleitung der Mieter/innen und die 24-Stunden-Präsenz wird vom Trägerverein übernommen. Die Organisation der hauswirtschaftlichen Leistungen, die das Gemeinschaftsleben und die Gemeinschaftsräume betreffen, kann vom Gremium der Selbstbestimmung gemeinsam festgelegt werden. Mit allen Mitgliedern der Wohngemeinschaft werden Einzelmietverträge abgeschlossen. Die Mietkosten setzen sich aus den Kosten für das Privatzimmer und anteilig für die Nutzung der Gemeinschaftsflächen zusammen.

Bilder zum ursprünglichen Bestand





Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Senior/innen in der Gemeinde Salgen / Unterallgäu

Kurzdarstellung
Stand November 2020

Entstehung und Idee

Die Planung der ambulant betreuten Wohngemeinschaft für Seniorinnen und Senioren in Salgen / Unterallgäu geht auf eine Initiative von Herrn Roman Ohneberg zurück. Seine inzwischen über 85-jährigen Eltern führten in der Gemeinde Salgen über Jahrzehnte hinweg bis Anfang 2011 das „Gasthaus zum Löwen“. Nachdem eine Weiterführung des Gasthauses aus Alters- und aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich war, plante Herr Ohneberg, das Gebäude einer anderweitigen sinnvollen Nutzung zuzuführen. Das Gebäude des ehemaligen „Gasthauses zum Löwen“ ist über 300 Jahre alt und liegt auf einem 740 qm großen Grundstück.

Zielgruppe der ambulant betreuten Wohngemeinschaft

In der ambulant betreuten Wohngemeinschaft können Menschen leben, die durch ihre Erkrankung nicht mehr in der Lage sind, in ihrer eigenen Wohnung zu leben, die aber auch nicht in einer stationären Einrichtung der Altenhilfe leben möchten. Das Alter der Mieterinnen und Mieter spielt keine primäre Rolle – es wird jedoch darauf geachtet, dass eine harmonische Zusammensetzung der Wohngemeinschaft erfolgt. Die letztendliche Entscheidung über die Aufnahme neuer Mitglieder der Wohngemeinschaft trifft das Gremium der Selbstbestimmung (GdS). Auch Menschen mit psychischen Störungen (z. B. Demenz, depressive Erkrankungen) können aufgenommen werden – nach Absprache mit dem GdS.

Zielsetzung: Höchstmögliche Eigenverantwortlichkeit und Selbstbestimmung

Die ambulant betreute Wohngemeinschaft ist insbesondere geeignet für
... hilfe- und pflegebedürftige Menschen, die gerne in einer überschaubaren Gemeinschaft leben möchten und ihr Leben trotz Hilfe- und Pflegebedarfs weitgehend selbstverantwortlich und selbstbestimmt gestalten möchten,
... Angehörige bzw. gesetzliche Betreuer/-innen, die Entlastung suchen, aber weiterhin Verantwortung übernehmen möchten und die Mitwirkung und Einflussnahme auf die Pflege, Betreuung und Alltagsgestaltung nicht aufgeben möchten.

Zentrales Element: Gremium der Selbstbestimmung GdS

Das Gremium der Selbstbestimmung ist für die Gewährleistung der Selbstbestimmung der Mieterinnen und Mieter zuständig. Außerdem übt es die interne 2 Qualitätssicherungsfunktion aus und regelt die Angelegenheiten des täglichen Lebens. Dem GdS gehören alle Mieterinnen und Mieter an, bzw. ein/e Angehörige/r oder Betreuer/in, wenn die Mieter/innen ihre Angelegenheiten nicht mehr selbstverantwortlich regeln können.



Beispiel 2: Baugemeinschaft „Pallaufhof“ Ortsmitte Münsing





Baugemeinschaft „Pallaufhof“

Alles unter einem Dach — Mehrgenerationenwohnen im Ortskern von Münsing

Bauherr: Baugemeinschaft Pallaufhof Münsing GbR

Architekt: Arc Architekten Partnerschaft

Preisträger Bayerische Architektenkammer

Beurteilung der Jury

Wer sich und seiner Familie auf dem Land ein Haus bauen will, der hat meist nur ein Vorbild zur Auswahl: das Einfamilienhaus mit eigenem Garten und Garage, gerne standardisiert aus dem Katalog. Dabei ist, nicht nur ökologisch gesehen, das Vorbild längst zum Albtraum mutiert. Beansprucht es doch viel zu viel Fläche, Energie, aber auch Kosten – ganz zu schweigen von dem tristen Anblick, den die allermeisten Neubausiedlungen mit dem «Haus von der Stange» bieten.

Das Mehrgenerationenprojekt in Münsing zeigt, dass es anders gehen kann: Unter zwei lang gezogenen Satteldächern kamen gleich 24 Baufamilien zum Zug. Unterschiedlich große Haus- und Wohneinheiten verschränken sich zu zwei äußerst kompakten Baukörpern. Man wohnt dicht an dicht und doch für sich. Die privaten Terrassen gehen in eine großzügige Grünfläche über, die allen offensteht.

Das Projekt eignet sich gleich aus mehreren Gründen zum Vorbild: Da ist sein angemessen sparsamer Umgang mit Fläche (an einem der schönsten Flecken Oberbayerns). Da ist aber auch der Anspruch, durch unterschiedliche Größen – von Zwei-Zimmer-Wohnungen bis zum Fünf-Zimmer-Haus – und finanziell leistbare Konditionen ganz unterschiedlichen Menschen und Lebensmodellen hier ein Zuhause bieten zu können und damit für eine lebendige Mischung innerhalb der Bewohnerschaft zu sorgen.

Und schließlich ist da die annehmend zurückhaltende Ästhetik des Holzbaus – auf den ersten Blick könnte man ihn fast mit einem Stallgebäude verwechseln –, der sich so harmonisch in das Ortsbild von Münsing einfügt und dabei zeigt, wie modern und gleichzeitig heimatverbunden Wohnungsbau heute aussehen kann.

Laura Weißmüller / BAK



Wohnprofil	Schaffung von Mehrparteien-Wohnangeboten durch privaten Bauherrn
Projektträger	Baugemeinschaft Pallaufhof 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. Pallaufhof (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.

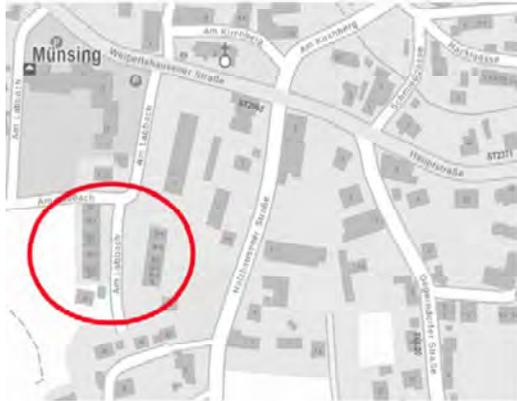
- Kern ist der Ansatz eines gemeinschaftlichen, nachbarschaftlichen Wohnens unter „einem gemeinsamen Dach“. Entwicklung von zwei langgestreckten Baukörpern (Idee des Einfirsthofes) beidseits des vorhandenen Baumangers als Bindeglied.
- Die Länge der beiden Baukörper wird u.a. ein durch ein flach geneigtes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



Beispiel 3: Mehrgenerationenwohnen Dietramszell mit ambulanter Demenz-WG





Mehrgenerationenwohnen Dietramszell mit ambulanter Demenz-WG

Zwei Wohngemeinschaften und acht Wohnungen voller Leben

MARO Wohnbaugenossenschaft

MARO steht für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen – in jeder Lebensphase. Als nicht gewinnorientierte Genossenschaft sieht MARO den größten Gewinn im Gemeinwohl und in der Zufriedenheit der Mitglieder.

Das Team von MARO schafft die organisatorische Basis für die Verwirklichung von bedarfsge rechten und lebenswerten Wohnprojekten im ländlichen Raum.

Die besondere Qualität der Hausgemeinschaften unserer Mehrgeneration-Wohnprojekte, sowie unserer ambulant betreuten Demenz- und Pflege-Wohngemeinschaften, ist geprägt vom sozialen Anspruch und nachhaltigen menschlichen Werten im Zusammenleben. Wir bauen mit Ihnen gemeinsam zukunftssichere und finanzierbare Lebensräume in Oberbayern.

Die Mitglieder unserer Genossenschaft gewährleisten das finanzielle Fundament der Projekte. Die Fachleute von MARO kümmern sich um die konkrete Umsetzung – von der Sicherung der Grundstücksrechte über die Planung und Projektierung, Verhandlungen und die Bauausführung bis hin zur Finanzierung, und die persönliche, moderierte Begleitung aller Bewohner auch im fertigen Wohnprojekt.

Schlanke Verwaltung und Transparenz

Das Genossenschaftsvermögen wird von drei Vorständen, fünf Aufsichtsräten sowie knapp 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verwaltet und kontrolliert. Alle Wohninteressenten und Anleger erwerben mit der Zeichnung von drei Genossenschaftsanteilen eine Mitgliedschaft in der MARO Genossenschaft. Als Mitglieder erhalten sie umfassende Einblicke in die Bilanz und den vollständigen Bericht des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes.

Eine neue Qualität des Wohnens

Wir möchten für unsere Wohnprojekte Menschen gewinnen, die miteinander etwas bewegen wollen und Lust darauf haben, die täglichen Herausforderungen gemeinsam zu meistern: Wir gestalten Zukunft.

Maro-Projekte zeichnen sich aus durch

- dauerhaft bezahlbare und stabile Mieten (durchschnittlich 1,5% Erhöhung pro Jahr), sowie finanzielle Transparenz
- nachhaltige und solide Bauqualität unter Einbindung ökologischer Konzepte
- den klaren Fokus auf das Gemeinsame: Alle Mieter sind gleichzeitig Eigentümer und so für Qualität und Erhalt des Projektes miteinander verantwortlich.



Wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung im Einklang

Zur Finanzierung unserer Projekte setzen wir auf sozial und ethisch orientierte Anleger, die ihrer Geldanlage neben einer fairen Dividende vor allem einen Sinn geben möchten:

- Unsere Wohnungen sind keine Spekulationsobjekte – Eigenbedarfskündigungen sind aus der rechtlichen Struktur heraus nicht möglich.
- Die Mieten sind nahe an den Selbstkosten und nicht gewinnorientiert kalkuliert.
- Als Anleger profitieren Sie von attraktiven Dividenden und fördern gleichzeitig die regionale Infrastruktur und den sozialen Zusammenhalt im Ort.
- Sie wissen, wo ihr Geld hinfließt und sind auch als Anleger durch den persönlichen Kontakt immer „nah am Projekt“.

MARO-Bewohnerprozess

Die Entscheidung für ein MARO-Projekt bedeutet mehr als nur günstig wohnen! Zukunft gemeinsam gestalten Die MARO eG baut Mehrgenerationenhäuser, Pflege- und Demenz-WGs. Dabei steht die Realisierung von Wohnraum als Gemeingut im Vordergrund. MARO eG bietet für die künftigen Bewohner/innen ein Mitspracherecht und einen Entscheidungsspielraum bei der Bewirtschaftung des Hauses und der Gestaltung der Außenanlagen sowie der Gemeinschaftsflächen wie Gemeinschaftsraum und Gästepartment. Die MARO eG fördert selbstbestimmtes, nachbarschaftliches Wohnen.

Dies gelingt, wenn die Bewohner/innen eine gute Hausgemeinschaft bilden. Gemeinsam und mit der Erfahrung der MARO eG finden sich Menschen zu lebendigen Hausgemeinschaften zusammen. Die Bildung einer guten Hausgemeinschaft beginnt schon 1-2 Jahre vor dem Einzug und wird von der MARO eG begleitet. Das bedeutet: einmal monatlich treffen sich die zukünftigen Bewohner/innen mit dem Projektleiter der MARO eG für ca. 2-3 Stunden.

An diesen Treffen werden alle relevanten Themen für eine gute Hausgemeinschaft bearbeitet. In der Praxis übernehmen Bewohner Hausmeisterarbeiten und senken damit ihre monatlichen Betriebskosten.

Wer in ein Mehrgenerationenhaus der MARO eG zieht, trifft auch die Entscheidung – über die eigene Familie hinaus – als Teil der Bewohnergruppe einen Beitrag für ein zukunftsweisendes, gutes Miteinander zu leisten, Verantwortung zu übernehmen und Zusammenhalt vorzuleben. Jede Bewohnergruppe hat eine eigene Identität, Werte und Überzeugungen. Dies wird im Bewohnerprozess erforscht, erprobt, erfahren, gelebt und bildet die Basis für die Gestaltung des Alltags im Mehrgenerationenhaus.

Bei der MARO eG sind alle Mieter zugleich auch Eigentümer und damit für die Qualität und den Erhalt des Wohnbestandes gemeinsam verantwortlich. Dadurch entwickelt sich eine neue Sichtweise auf das gemeinsam verwaltete Eigentum, die eigene Wohnung und die Hausgemeinschaft. Organisation und Strukturen für ein selbstbestimmtes, nachbarschaftliches Wohnen werden gemeinsam erarbeitet.



So werden beispielsweise im Bewohnerprozess die Bildung von Arbeitsgemeinschaften, haus-spezifischen Anforderungen, Themen zur Bewirtschaftung und Instandhaltung ausführlich besprochen, Verantwortliche gefunden und Hilfestellungen für den Alltag mit auf den Weg gegeben.

Wohnprofil Dietramszell

8 Wohnungen, davon haben:

- 6 Wohnungen 2 Zimmer, mit 65,5 qm bis 69,8 qm
- 2 Wohnungen 3 Zimmer, mit 69,2 qm bis 69,4 qm

Die Wohnungen befinden sich jeweils im ersten Obergeschoss der beiden Häuser und sind durch einen Laubengang und Aufzug barrierefrei verbunden. Ein Haus wird mit einem Gemeinschaftsraum gebaut und es sind gemeinschaftlich genutzten Flächen im Garten geplant. Haus, Wohnungen und Gärten sind barrierefrei, ökologisch nachhaltig und sehr energieeffizient im kfw-55-Standard.

Bilder





Beispiel 4: Generationenwohnen Klosteranger Weyarn





Generationenwohnen Klosteranger Weyarn

Grüner Klosteranger – Vielfalt und Lebendigkeit

Quelle: <https://www.wohnungsbaukonferenz.de/wbk-projekt/gruener-klosteranger-vielfalt-und-lebendigkeit/>



Projektbeschreibung

In der oberbayerischen 3.400-Seelen-Gemeinde Weyarn wird im ehemaligen Augustiner Chorherrenstift die alte Klosterbrauerei saniert und auf den Grundmauern der abgebrannten Prälatur zwei neue Gebäude errichtet. Im direkten Anschluss wird die ehemalige Klosterwiese bebaut: Eine 5 ha große landwirtschaftliche Brachfläche, unmittelbar angrenzend an den Ortskern – eine einzigartige Chance, um die Ortsentwicklung im Innenbereich gezielt zu steuern und den Flächenverbrauch außerhalb des Ortskerns zu vermeiden. Bestehende bauliche, landschaftliche und soziale Strukturen werden aufgenommen und sorgfältig mit neuen Gebäuden und Freiräumen ergänzt. Bisher fehlende Wohnangebote werden geschaffen,



insbesondere barrierefreie Wohnungen in unterschiedlichen Größen sowie bezahlbarer Wohnraum für junge Familien.

Das Bauprogramm umfasst die Klosterbrauerei und Prälaturen, die sogenannten Mehrgenerationenhäuser, Familienwohnen (bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern) sowie einen Supermarkt. Öffentliche Bereiche wie das Klostercafé und das Bürgergewölbe in der Klosterbrauerei oder das kleine Bistro mit Terrasse im Supermarkt werden gezielt punktuell eingesetzt, um Begegnung zwischen den Menschen zu fördern.

Inmitten der neuen Bebauung entsteht der Klosteranger, ein autofreier Grünraum für alle Bewohner des Ortes. Mit einer unregelmäßigen Geometrie mäandert er sich durch die Bebauung. Geschwungene Wege verbinden unterschiedlich große Freiräume mit unterschiedlichen Themen wie z.B. einer Streuobstwiese, einem Generationengarten zum gemeinschaftlichen Gärtnern, Treffpunkten unter Bäumen, Kinderspielflächen oder einem Bolzplatz etc. – Orte für gutes Zusammenleben.

Die Gemeinde Weyarn verfügt über eine etablierte und gelebte Bürgerbeteiligung. Alle Bürger hatten die Möglichkeit sich in unterschiedlichen Arbeitskreisen zu engagieren und Ihre Gedanken und Wünschen in den Planungsprozess einzubringen. Dies hat das Projekt zum „Klosteranger für Alle“ gemacht.

Die Beheizung aller Gebäude erfolgt über ein eigens gegründetes Nahwärmenetz. In einem Hackschnitzelheizwerk werden Forstabfälle verwertet, die bei der nachhaltigen Forstbewirtschaftung anfallen und aus einem Radius von maximal 20 km stammen. Die Heizleistung durch den nachwachsenden und regionalen Rohstoff entspricht einem Äquivalent von 300.000 Litern Heizöl pro Jahr.

Das Zentrum Weyarns ist geprägt durch das ehemalige Augustiner Chorherrenstift. Durch die Sanierung der Klosterbrauerei mit altem Kuhstall und historischem Dachstuhl konnten in dem Gebäude nicht nur mehrere Wohnungen, sondern auch das Klostercafé und das Bürgergewölbe untergebracht werden. Beide sind zu wichtigen sozialen Treffpunkten für die gesamte Dorfbevölkerung geworden. Auf der Süd- und Westseite lässt sich die bewegte Geschichte des Gebäudes an den erhalten gebliebenen Scheinfenstern und unterschiedlichen Putzstrukturen ablesen. Direkt anschließend wurde auf den Fundamenten der ehemaligen Prälatur zwei Neubauten mit barrierefreien Wohnungen geschaffen, die die wesentlichen architektonischen Merkmale des Klosters aufgreifen und zeitgemäß interpretieren. Sie erscheinen wie die jüngeren Brüder der historischen Gebäude. Durch den südlichen Querbau wurde der Prälaturhof wieder geschlossen und als Innenhof erfahrbar.

Aktuell fehlen vor allem kleine, barrierefreie Wohnungen für Senioren und bezahlbare Mietwohnungen für junge Menschen und kleine Familien. Diese entstehen in sieben Mehrgenerationenhäusern am Ostrand der Klosterwiese. Die Lage der Häuser im Ortszentrum fördert die Teilnahme der Bewohner am Dorfleben. Je Haus sind 10 Wohnungen mit verschiedenen Größen von S bis XL untergebracht, es entsteht eine Mischung aus Ein- und Mehrpersonenhaushalten sowie Jung und Alt. Das zentrale lichtdurchflutete Treppenhaus fördert die Kommunikation unter den Bewohnern: nach dem Vorbild des „Fletz“ – der Diele in alten Bauernhäusern – wird es zum Gemeinschaftsraum für zwanglose Begegnungen. Die Wohnungen selber erhalten jeweils einen beschützten besonnten Außenraum (Balkon, Loggia oder Terrasse)



als privaten Rückzugsort. Die Gestaltung der Häuser greift Merkmale des ländlichen Bauens auf ohne diese zu imitieren, es entsteht ein architektonischer Dialog zwischen Neu und Alt.

Am Westrand der Klosterwiese entsteht das Familienwohnen. 45 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern schaffen bezahlbaren Wohnraum für junge Familien. Jeweils 3-5 Reiheneinheiten formen einen lebendigen Baukörper mit reduzierter monolithischer Gestaltung. Die Häuser sind in Gruppen angeordnet, in den Zwischenräumen entstehen gefasste Wohnhöfe. Trotz der Kompaktheit der Häuser hat jeder Haustyp individuelle, teils 2-geschossige Raumerlebnisse und jeweils eine individuell positionierte Loggia als privaten Rückzugsort. Die Herstellung der Häuser erfolgt sehr wirtschaftlich mit einer ausgewogenen Konstruktion aus Massiv- und Leichtbau. Jedes Haus verfügt neben der eigenen Terrasse über einen weiteren privaten Rückzugsort im Außenraum (Loggia oder Dachterrasse). Dies gibt den Häusern ein zusätzliches Maß an Privatsphäre und Lebensqualität. Bewusst wurde auf große Privatgärten und teure Grundstücke verzichtet, es teilen sich ja alle den größten Garten, den Klosteranger.

Im Norden des Angers entsteht der Supermarkt zur Nahversorgung des Dorfes. Die eigentlich schwierige Einpassung des Gebäudes mit großer Flächenausdehnung ist durch das Übergrünen des Marktes gelungen, lediglich die zur Straße gewandten Seiten treten als Fassaden in Erscheinung. Der Markt wird damit weniger als Gebäude, mehr Teil der umgebenden Landschaft wahrgenommen. Zum Klosteranger hin entsteht ein grüner Sonnenhang zum Schlittenfahren oder als Liegewiese. Der Innenraum des Marktes wird von einer Holzkonstruktion überspannt. Die leichte und transparente Glasfassade als thermischer Abschluss springt gegenüber der Dachkante zurück, große Dachüberstände schützen die Innenräume vor Überhitzung und verstärken den Innen / Außen Bezug. Über einen leichten Windfang betritt man den Markt. Hier liegt der Backshop, der sich als Café auf eine Südterrasse erstreckt. Genießen mit Blick zum markanten Kloster Weyarn und zu den Alpen

Kennzahlen

Grundstücksfläche: 47.733 qm

entstandene Wohneinheiten: 7 Mehrgenerationenhäuser à 10 Wohneinheiten, 45 Doppel- und Reihenhäuser und nochmal etwa 30 Einheiten in der Prälatur

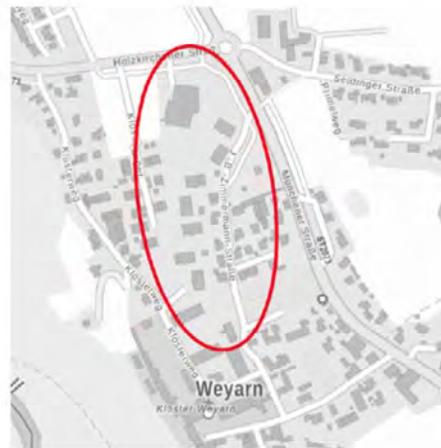
Projektziel

Im Projekt Mehrgenerationenwohnen in Weyarn wird Gemeinschaft und Nachbarschaft neu interpretiert. In den Häusern leben Menschen unterschiedlicher Generationen nachbarschaftlich zusammen. Kinder, Jugendliche, Erwachsene und ältere Menschen können sich ungezwungen begegnen, sich unterhalten, gemeinsam Ideen entwickeln und sich gegenseitig unterstützen. Ziel des Projekts war das Miteinander, denn jeder hat seine individuellen Talente, die er den anderen zur Verfügung stellen kann.

Die Architektur schafft die Grundlage für dieses Miteinander, indem sie Räume im Außen- und Innenraum anbietet und Bewohner sowie Bürger von Weyarn diese Räume nutzen, bespielen und gestalten können. Das verbindende Element ist der Klosteranger als grüner Freiraum für alle Bewohner des Dorfes.



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 qualitätsvollen, 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.



Fotos zur Exkursion





Ziel I Seniorenwohngemeinschaft Salgen / I. Tag





Ziel 2 Baugemeinschaft Ortsmitte Münsing / I. Tag





Ziel 3 Mehrgenerationenwohnen Dietramszell mit Demenz-WG/ 2. Tag





Ziel 4 Generationenwohnen Klosteranger Weyarn / 2. Tag

