



Planen und Bauen in Oberbayern

Infobrief

14

FIT FÜR DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Wir werden „weniger, älter, bunter“ – dieses Zitat zum demografischen Wandel trifft für Oberbayern nur teilweise zu: Für den Regierungsbezirk Oberbayern wird bis 2025 eine Steigerung von 4.588.944 auf 4.994.000 Menschen erwartet, bis 2035 sogar auf 5.117.900 Menschen. Dabei steigt der Anteil der älteren Menschen über 65 Jahre gegenüber 2015 um 36%.

Besonders stark wächst die Bevölkerung in der Landeshauptstadt München. Bereits 2030 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich die Marke von 1,8 Mio. überschreiten. Siedlungsentwicklung und entsprechende Infrastruktur werden hierbei zu einem sensiblen Thema sowohl für die Metropole München als auch das gesamte Umland.

Die verfügbaren Flächen und Ressourcen in der Stadt sind begrenzt, daher wird die Bevölkerung in den Landkreisen, die an die Stadt München mit der S-Bahn angebunden sind, ebenfalls zunehmen. Aber auch die ländlich geprägten Gebiete, die weiter entfernt liegen, verzeichnen weiterhin steigende Bevölkerungszahlen.

Hier ist es wichtig, sowohl Angebote für die ältere als auch Bleibeperspektiven für die junge Bevölkerung sicherzustellen. Gute Ausbildungs- und Arbeitsperspektiven, angemessene Wohnmöglichkeiten mit Infrastruktureinrichtungen für Familien, Singles und Senioren, barrierefreie Wohn- und Stadtkultur fördern eine lebendige Kommune, die für jedes Alter attraktiv ist. In beiden Fällen – starker Siedlungsdruck im Ballungsraum, Altersstrukturveränderung im ländlichen Raum – ist es für die Kommunen eine Herausforderung, ihre Stadt- und Ortsentwicklung zu gestalten.

In diesem Infobrief finden Sie Praxisbeispiele mit dem städtebaulichen Themenschwerpunkt auf Wohn- und Arbeitskultur, die mit Mitteln aus staatlichen Förderprogrammen unterstützt werden. Menschen brauchen differenzierte, gute Räume zum Miteinander-Leben. Bei der Schaffung solcher Räume steht die Regierung von Oberbayern den Trägern der Projekte mit Beratung und Förderung zur Seite.



NEUE RÄUME FÜR MEHRGENERATIONEN

Pliening-Landsham, Landkreis Ebersberg

Bauherrin: MARO, Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen
Architekten: Deppisch Architekten, Freising



Ansicht Südfassade



Erdgeschossgrundriss mit Freiflächen

Gemeinschaftliche Wohnformen erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Die „MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG“ errichtet gemäß dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz oder erhöhtem Pflegebedarf.

In zwei Baukörpern entstehen in Zusammenarbeit mit der Alzheimer Gesellschaft zwei Gruppenwohnungen mit jeweils 9 Plätzen und 15 Wohnungen vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 5-Zimmer-Wohnung. Dadurch wird ein vielfältiges Wohnungsangebot bereitgestellt, das eine lebendige Hausgemeinschaft, in der sich auch Angehörige gut aufgehoben fühlen, erwarten lässt. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie großzügigen Gemeinschaftsflächen.

Die markante Gebäudeanlage definiert den Ortseingang neu. Zudem entsteht ein geschützter Freibereich mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Hausge-

meinschaft. Auf einer Dachterrasse steht den Bewohnern zusätzlich ein ungestörter Außenbereich zur Verfügung. Die Wirtschaftlichkeit wurde durch die kompakten Baukörper, den optimierten Fensteranteil sowie eine hochgedämmte und homogene Gebäudehülle verbessert. Gebäude und Freiflächen werden nach DIN 18040 errichtet und entsprechend mit Aufzügen, barrierefreien Bädern und Zugängen ausgestattet.

Von den knapp 11 Mio. Euro Gesamtkosten werden 3,5 Mio. Euro über zinsgünstige Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm und einen Zuschuss von fast 0,5 Mio. Euro gedeckt. Genossenschaftliche Mitgliederanteile in Höhe von 850.000 Euro garantieren eine angemessene Beteiligung der zukünftigen Bewohner.

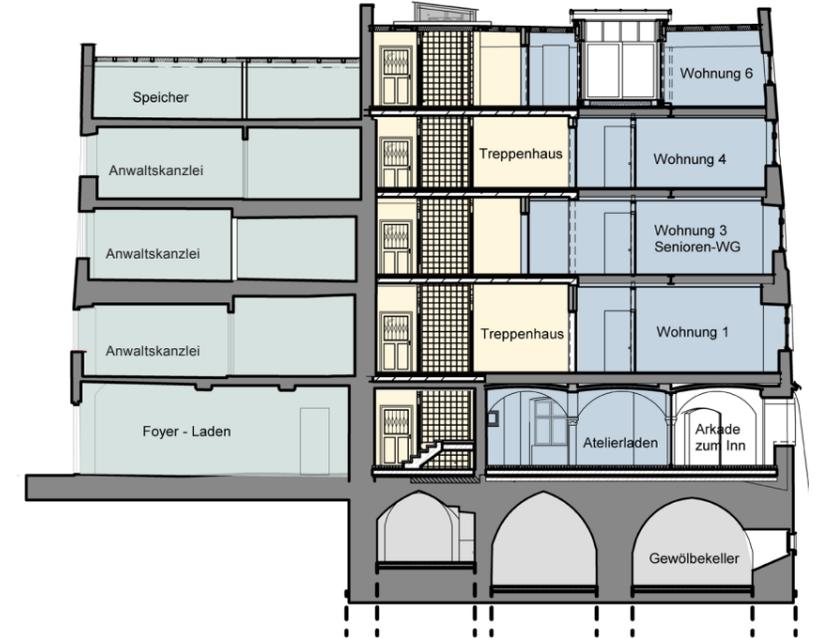
Alten- und familiengerechte Wohnformen sowie gute Betreuungsangebote sind wichtige Rahmenbedingungen für eine Kommune, um den demografischen Veränderungen zu begegnen.

Dieses Beispiel zeigt, wie Menschen dauerhaft in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Der genossenschaftliche Gedanke prägt eine lebendige Hausgemeinschaft, die dem Prinzip „nicht nebeneinander, sondern miteinander wohnen“ folgt.

RENOVIERTE RÄUME ZUM WOHNEN UND ARBEITEN

Brucktor mit Pensionat II und Ferstlhaus in Wasserburg a. Inn

Bauherrin: Stadt Wasserburg a. Inn
Architekten: Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS, München



Schnitt durch das Treppenhaus

Das Angebot an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum ist entscheidend für die Wahl des Lebensmittelpunktes, sowohl für Familien als auch für ältere Menschen. Während hohe Kosten in Ballungszentren meist zu deutlichen Abstrichen in der Wohnqualität zwingen, bietet der ländliche Raum nicht die Infrastruktur in allen Fällen vor Ort. In vielen kleineren Städten und auch Ortschaften schlummert ein Potential an nicht ausreichend genutzter Altbausubstanz. Alternative Wohnkonzepte in Denkmälern beleben die Orte mit neuen Impulsen und tragen dazu bei, das kulturelle Erbe Bayerns zu bewahren, so wie es beim Brucktor-Ensemble gelungen ist.

Das mittelalterliche Stadtzentrum, bestehend aus Ferstlhaus und Pensionat II, wurde vor Jahren im Rahmen der Wohnungs- und Städtebauförderung saniert und für Alt und Jung konzipiert. Als Tor zur Stadt ist es ein vorbildliches Beispiel zur Revitalisierung der Altstadt.

Der natürliche Wunsch vieler älterer Menschen, möglichst lange selbst-

ständig zu wohnen, fordert altengerechte Wohnungen mit einem fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebot.

Durch Entlastung der mittelalterlichen Gewölbe und nach Teilentkernung konnten seniorenfreundliche Wohnungen geschaffen werden. Sie sind mit leichten, reversiblen Trennwänden und barrierefreien Bädern ausgestattet. Ein neues zentrales Treppenhaus erschließt einladend und behindertenfreundlich beide Gebäude. Das Wohnen im Pensionat II und das Arbeiten im Ferstlhaus hatte sich nach zahlreichen Nutzungsüberlegungen als beste Chance für eine lebendige Altstadtentwicklung durchgesetzt.

Arbeiten im Ferstlhaus war ursprünglich in Form von Künstlerateliers gedacht und auch eine Zeit lang so genutzt; heute arbeitet hier eine Anwaltskanzlei. Das Erdgeschoss des gesamten Ensembles mit seinen Gewölben beherbergt eine Schneiderei und einen Keramikladen. Insgesamt gibt es im Pensionat II sechs Wohneinheiten, eine davon als langjährige

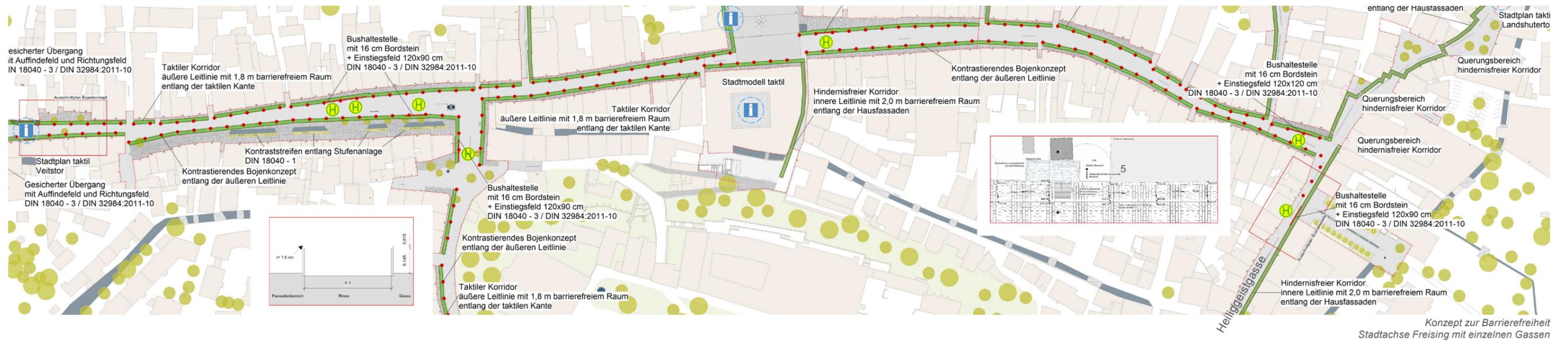
Seniorenwohngemeinschaft ohne Betreuung. Eine kleine Maßnahme mit hohem Vorbildcharakter, die hoffentlich weitere ähnliche Projekte anstoßen wird.



Südsansicht, Pensionat II an der Ostseite des Brucktores



*Laden im Erdgeschoss
Fotos: Stadt Wasserburg*



BARRIEREFREIE BEWEGUNGSRÄUME
Innenstadt Freising

Bauherrin: Stadt Freising
Architekten: st raum a. Landschaftsarchitektur, Berlin

Demografischer Wandel bedeutet barrierefreies Bauen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Menschen Rechnung zu tragen. Dabei ist Barrierefreiheit kein Hindernis für architektonisch qualitativ gestaltete Räume. „Baukultur barrierefrei“ bedeutet einen ganzheitlichen Blick auf den jeweiligen Ort und hat das Ziel, lebendige Räume für alle, die dort unterwegs sind, zu schaffen.



Fotos: Rositha Bergold

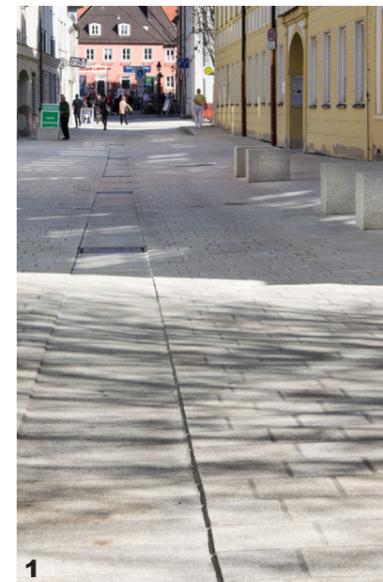
Ansprechende Stadträume laden Menschen, egal welchen Alters, ein, sich darin gerne aufzuhalten. Ziel ist es, die Innenstadt als Einkaufs-, Wirtschafts- und Lebensraum nachhaltig und langfristig zu stärken. Eine vitale Nachbarstadt bietet eine Alternative zur Metropole München.

Die Stadt Freising, eine topografisch bewegte und lebendige Stadt, hat sich zusammen mit ihren Bürgern auf den Weg gemacht, die Innenstadt attraktiv und neu zu gestalten: Inklusiv und barrierefrei mit insgesamt 23 Maßnahmen, einschließlich der Ge-

staltung der Stadteingänge, der Sanierung historischer Gebäude und der Öffnung des Stadtbaches. Gerade in einer Zeit der zunehmenden Digitalisierung und des „Onlineshoppings“ profitiert der Einzelhandel von attraktiven Stadträumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Menschen suchen in der Stadt neben dem Einkaufserlebnis die Begegnung, Gastronomie, Unterhaltung und Kultur. Hier hat die Freisinger City einen Vorteil gegenüber anderen Städten; viele kleinere Ladeneinheiten beleben die Hauptstra-

ßen. Realisiert seit Frühjahr 2017 ist der Ausbau der Heiligegeistgasse im Osten der Stadtachse. Der Umbau verspricht deutlich weniger Verkehr: „Cars don't shop!“.

Durch das Freisinger Stadtgebiet zieht sich demnächst ein grobkörniger, warmtoniger Natursteinbelag ohne Markierung von Fahrspuren, ohne die üblichen Bordsteine, mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer und einem hindernisfreien Bereich entlang der Häuser. In der



1

Heiligegeistgasse ist dieser Korridor durch Bojen, verstreut liegende Steinquader, die auch als Rastplätze dienen, markiert. Vier Details dieser Maßnahme werden hier näher beschrieben.

1 Die taktile Kante, die Leitlinie für Menschen mit Sehbehinderung, ist als Teil der Oberflächenentwässerung entlang der großen Stadtachse geplant und schafft dort einen hindernisfreien Korridor entlang beider Häuserreihen. In den Seitengassen liegt



2

mittig das Bodenband der Regenentwässerung ohne taktile Kante, sehbehinderte Menschen orientieren sich hier zwischen den Steinquadern und Gebäuden.

2 Die rollstuhlgerechte Bushaltestelle ist als eine zweiseitige Rampe mit einem Granitformstein an der Kante für präzises Heranfahren des Busses konzipiert. Für Menschen mit Sehbehinderung markiert eine bündig eingelassene geriffelte, dunkle Bodenplatte die Buseinstiegsstelle.



3

3 Das barrierefreie Erdgeschoss – das Ziel einer Stadt für Alle – wird dort realisiert, wo es machbar ist. Hauseingänge werden durch wellenartiges Verschleifen des Belages niveaugleich angebunden. Für das Gelingen einer solchen urbanen Maßnahme stehen nicht nur die Verwaltung der Stadt, sondern auch der Handel und die privaten Eigentümer gemeinschaftlich in der Verantwortung. Denn das Äußere der Häuser bildet das Innere einer Stadt.

GUTE RÄUME FÜR GEFLÜCHTETE
Architektur der Zuflucht



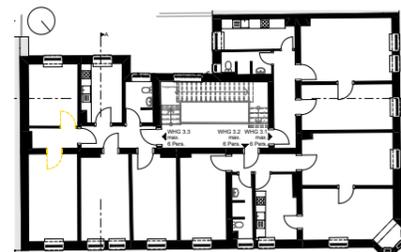
Mehr-Personen-Schlaf- und Wohnräume in Holzmodulbauweise, Zolling, Lkr. Freising, Seidl Kern Architekten, Fahrenzhausen
Foto: fotografiera, Andreas Kern

Verstärkte Zuwanderung von Menschen aus anderen Kulturen verändert unsere Gesellschaft und damit auch Architektur und Städtebau. Öffentliche Auftraggeber sowie deren Architekten suchen vom ersten Dach über dem Kopf bis zur dauerhaften Wohnung nach baulichen Strukturen für Asylsuchende. Die Standorte für Unterkünfte liegen zumeist im oder an den Siedlungsbestand angegliedert und sind teils dauerhaft, teils zeitlich befristet angelegt. Der Gesetzgeber hat mit zwei BauGB-Novellen deren bauplanerische Entwicklung erleichtert. Die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur sowie eine gute fußläufige Anbindung an Grünanlagen als Kompensation für den meist knapp bemessenen Wohnraum sind empfehlenswert.

Leerstehende Bausubstanz wie schlecht ausgenutzte Hotels, innerörtliche Leerstände oder Gewerbeimmobilien werden – technisch meist einfacher zu bewerkstelligen – umgebaut und kurzfristig einer neuen Nutzung zugeführt. Oft ist für die Umnutzung keine Baugenehmigung erforderlich, entsprechende bauordnungsrechtliche Ergänzungen tragen meist den Auflagen des Brandschutzes Rechnung wie im Fall der Altbauseanierung in der Pariser Straße in München.

Für Neubauten ist bei guter Ausführung und Materialwahl eine Konstruktion in Modulbauweise eine Alternative zum Containerbau. Die Bauzeiten für vorgefertigte Modulbauelemente sind oft kürzer und erreichen bei guter Ausführung Wohnbaustandard. Zwei dreigeschossige Holzmodulbauten wurden in Zolling im Landkreis Freising errichtet. Eine Containeranlage an der Willy-Brandt-Allee in München weist ähnliche Grundrisse auf: Der modulare Aufbau erlaubt Räume von 14 m² zur Doppelbelegung bzw. 28 m² als Familienzimmer und eignet sich auch für gemeinschaftlich genutzte Küchen, Sanitär- und Funktionsräume.

Der an die bayerischen Leitlinien für Asylbewerber orientierte Ausstattungsstandard mit Gemeinschaftsküchen und Sanitärräumen unterscheidet sich grundsätzlich von den Grundrissen im Wohnungsbau. Standardgrundrisse mit einer vorübergehend höheren Belegungsdichte können später als Standardwohnungen oder als besondere Wohnform z.B. für Studenten genutzt werden. Angesichts der unklaren Zugangsprognosen erscheint ein von vorne herein flexibel angelegtes System der Unterbringung sinnvoll.



Umnutzung im Bestand, Grundriss 3. OG der Sammelunterkunft mit gemeinschaftlich genutzten Nassräumen Pariser Straße, München-Haidhausen
Architekten Modal M, München

Containerbauweise mit Freianlage, Willy-Brandt-Allee, München
Gerstberger Architekten, München
Foto: CMS Container Modul Systeme GmbH



GEMEINSCHAFTSRÄUME FÜR ALLE
Bürgerhaus Happing in Rosenheim

Bauherrin: GRWS Gesellschaft für Städtebau und Stadtentwicklung mbH, Rosenheim
Architekten: SPP Sturm Peter + Peter, München



Eingangsbereich
Fotos: SPP Sturm Peter + Peter

Verschiedene Kulturen und Altersgruppen zusammen zu bringen, kann mit einem Stadtteiltreff bzw. einem Bürgerhaus gelingen. Diese oft auch als „Mehrgenerationenhäuser“ bezeichneten Einrichtungen leisten als Bausteine für soziale Infrastruktur einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung des demografischen Wandels.

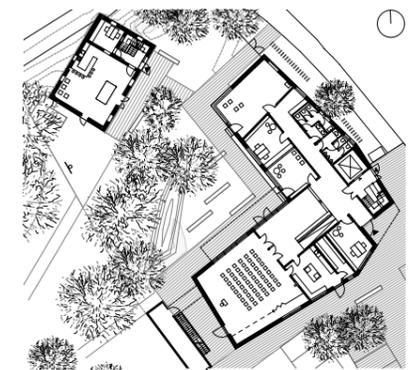
Der „Stadtteiltreff“ wird im Bundesländer-Programm „Soziale Stadt“ der Städtebauförderung gefördert, um Stadtquartieren mit einem hohen sozialen Betreuungs- und Integrationsbedarf eine öffentliche Kommunikationsplattform zu geben.

Bürgerhäuser setzen den Schwerpunkt auf Kultur, ermöglichen „Bühne auf!“ für Musik und Theater.

Der Stadtteil Happing in Rosenheim hat für seine soziale Mitte das Bürgerhaus – vorwiegend für die Erwachsenenarbeit – neu gebaut und die „Kaltenmühle“ für Jugendliche renoviert. Beide umschließen einen hofartigen Freibereich. Die flächige mit Lärchenholzschindeln verkleidete Fassade wirkt wie ein Schutzschild zum Straßenraum, während sich das Gebäude auf der Gartenseite und zur Kaltenmühle winkelförmig öffnet. Der wertvolle ortsprägende

Baumbestand zwischen den Gebäuden blieb erhalten und schließt den grünen Innenhof kulissenartig ab. Das Bürgerhaus beherbergt im Erdgeschoss verschiedene Räume für die Stadtteilarbeit und einen Bürger-saal. Im Obergeschoss befinden sich die Probenräume der Rosenheimer Musikkapellen mit eigenem Zugang. Neben vier kleineren Musikräumen gibt es einen großen Probensaal in dem bis zu 60 Musiker Platz finden.

Die Kaltenmühle bietet auf zwei Ebenen Platz für die offene Jugendarbeit. Zwei große Räume dienen als Treffpunkt für Jugendliche. Die denkmalgeschützte Kaltenmühle wurde grundlegend saniert und umgebaut, der Dachstuhl wurde neu aufgebaut, die Fenster konnten erhalten und ertüchtigt werden.



Lageplan Erdgeschoss Bürgerhaus und Mühle



Großer Probensaal im Obergeschoss



Eingangsfoyer

HANDLUNGSRÄUME ERWEITERN

Die Herausforderungen des Demografischen Wandels stellen sich allen Ebenen der Planung und der Entwicklung von Räumen. Staatliche Behörden bieten fachliche Unterstützung sowie Fördermöglichkeiten.



LANDESPLANUNG

Regionalmanagement Bayern –
Aufbau regionaler fachübergreifender Netzwerke
Programm des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat zur Umsetzung von Projekten durch Regionalmanagement in Zukunftsthemen der Landesentwicklung.
Information:
www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/regionalmanagement/
Kontakt:
bayernregional@stmflh.bayern.de

LITERATUR

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035
Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 548, Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Oberbayern, Bayerisches Landesamt für Statistik
www.statistik.bayern.de/demographie

Aufbruch Bayern – Aktionsplan demografischer Wandel
Bayerische Staatsregierung, 11/2011, Informationen rund um Zukunftsperspektiven und Daseinsvorsorge im demografischen Wandel.
www.demografie-leitfaden-bayern.de/aktionsplan-der-staatsregierung/

IMPRESSUM

Herausgeber und Kontaktadresse:
Regierung von Oberbayern
Bereich 3 Bauwesen
Projektgruppe Sonderaufgaben Städtebau (3-PSS)
80534 München
Tel.: 089/2176-2977, Fax: 089/2176-2854
E-Mail: pss@reg-ob.bayern.de

STÄDTEBAU

Städtebauförderung –
Städtebauliche Erneuerung in Bayern
Der Freistaat Bayern, der Bund und die Europäische Union stellen in verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen Finanzhilfen für die städtebauliche Erneuerung bereit.
Information:
www.stmi.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/index.php
Kontakt:
staedtebau@reg-ob.bayern.de

Bauen und demographischer Wandel

Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr,
2. erweiterte Auflage, 2012

Bayern barrierefrei 2023
Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
Werkbericht, 10/2015
Leitfaden, 07/2016
Wanderausstellung.
Termine unter: www.stmi.bayern.de/med/aktuell/archiv/2015/151215
[ausstellungbarrierefrei/](http://www.stmi.bayern.de/med/aktuell/archiv/2015/151215)

Redaktion und Beiträge:
Maxi Bötsch (SG 34.2),
Ursula Graß (3-PSS),
Dr. Lore Mühlbauer (SG 35),
Monika Schwarz-Wibmer (3-PSS),
Katharina Zahn (3-PSS)

KOMMUNALES

Interkommunale Zusammenarbeit –
Förderung interkommunaler Konzepte
Interkommunale Zusammenarbeit ist eine vielfach erprobte und erfolgreiche Methode um versorgungstechnischen und finanziellen Herausforderungen gewachsen zu sein.
Information:
www.stmi.bayern.de/suk/kommunen/komzusammenarbeit/
Kontakt:
ikommz@reg-ob.bayern.de

WOHNUNGSWESEN

Förderung im Wohnungsbau
Gegenstand der Wohnraumförderung des Freistaats Bayern sind die Bildung von Wohneigentum sowie der Bau und die Modernisierung von bedarfsgerechten Mietwohnungen. Mit dem „Wohnungspakt Bayern“ wird auch ein wichtiger Beitrag zur Bewältigung der Flüchtlingskrise geleistet.
Information
www.stmi.bayern.de/buw/wohnen/foerderung/
Kontakt:
wohnungswesen@reg-ob.bayern.de

Barrierefreies Bauen – Mehr Wohnwert im Alltag
Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr,
3. überarbeitete Auflage, 03/2017
www.bestellen.bayern.de

Infobrief Nr. 13 „Interkommunale Zusammenarbeit“, 02/2017,
www.regierung.oberbayern.bayern.de/aufgaben/planung/veroeffentlichung/

Flüchtlingsbauten
Handbuch und Planungshilfe
Hrsg. Lore Mühlbauer und Yasser Shretah, 2017

Gestaltung:
Rositha Bergold (3-PSS), Rita Bartl (3-PSS)

Druck:
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München, Mai 2017