

Brandl/Dirnberger/Miosga/Simon

# Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle.

Bedarfsgerechte und (flächen)nachhaltige Planungs- und  
Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft



Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus

# Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle.

**Bedarfsgerechte und (flächen)nachhaltige Planungs- und  
Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft**

**Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus**

Herausgegeben von

Dr. Uwe Brandl, Präsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes,  
Präsident des Bayerischen Gemeindetags, 1. Bürgermeister der Stadt Abensberg  
und

Dr. Franz Dirnberger, Geschäftsführendes Präsidialmitglied  
des Bayerischen Gemeindetags, München  
und

Professor Dr. Manfred Miosga  
Professor für Stadt- und Regionalentwicklung an der Universität Bayreuth,  
Präsident der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum e.V.

und  
Matthias Simon, LL.M., Dipl.sc.pol.Univ  
Verwaltungsdirektor im Bayerischen Gemeindetag, Geschäftsführer der Bayerischen  
Akademie Ländlicher Raum e.V., München

Bibliografische Informationen der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

978-3-8073-2733-4

E-Mail: [kundenservice@hjr-verlag.de](mailto:kundenservice@hjr-verlag.de)

Telefon: +49 89/2183-7928

Telefax: +49 89/2183-7620

© 2019 rehm, eine Marke der Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH

[www.rehm-verlag.de](http://www.rehm-verlag.de)

Dieses Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar.

Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Satz: schriftgut, München

Bildnachweis zum Umschlag:

Ortsentwicklungsplan: Vera Winzinger, Architektin, mit Genehmigung von Manfred Sporer, 1. Bürgermeister Gemeinde Großweil Gebäudeabbildung: [elliottcb – stock.adobe.com](http://elliottcb-stock.adobe.com)

Grundsatzbeschluss auf Seite 316 in Anlehnung an den Beschluss der Stadt Waischenfeld, mit Genehmigung der Stadt sowie Herrn Reinhard Hutzelmann, Dipl. Geograph, Bayreuth.

## Vorwort

Das Thema „Wohnen“ entwickelte sich in den vergangenen Jahren aus vielerlei Gründen zu einem der Hauptpolitikfelder in Deutschland. Kein Ressort, welches sich gegenwärtig nicht mit der Frage befasst, wie für alle Menschen ein bezahlbares Dach über dem Kopf geschaffen werden kann. Der Gemeinde kommt dabei naturgemäß eine besondere Rolle zu. Nach § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung samt einer dem Wohle der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung sind Planungsleitplanken, die hierbei vordringlich zu beachten sind.

Die Herausforderungen, die sich einer Gemeinde auf dem Weg zum bedarfsgerechten, sozialgerechten, bezahlbaren, (flächen)nachhaltigen sowie zum ökologisch und klimatologisch guten Wohnraum stellen, sind jedoch gewaltig. Und sie sind in den vergangenen Jahren deutlich größer geworden:

- Die Debatte über den verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden verlangt nach einer Strategie der Wohnraumschaffung, die vorrangig auf die Innenentwicklung setzt beziehungsweise dafür sorgt, dass ausgewiesenes Bauland auch effizient und zeitnah der Bebauung zugeführt wird.
- Der demographische Wandel sowie sich ändernde Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche einer heterogenen Bevölkerung verlangen nach anpassungsfähigen und individuellen Wohnräumen und Wohnformen.
- Der Klimawandel verlangt nach städtebaulichen Strategien, die das Binnenklima eines Siedlungsbereichs mit Blick auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mitdenken.
- Der Schutz der Artenvielfalt bedarf zielführender Strategien zur Schaffung von Stadtgrün sowie der naturvielfältigen Durchgrünung der Siedlungsbereiche.
- Die Hochpreissituation – gerade um und in den Ballungsräumen unseres Landes – erfordert kreative Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums für alle Teile der Bevölkerung.
- Die Abwanderungssituation sowie der Strukturwandel in vielen ländlichen Räumen unseres Landes erfordern kluge Strategien zur Umnutzung sowie zur Sanierung bestehenden Wohnraums sowie zur Innenentwicklung und zur Planung im Bestand.



All diese Fragen gilt es heute von unseren Städten und Gemeinden zu bewältigen. Von Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern, von Bauamtsleiterinnen und Bauamtsleitern, von unseren Beschlussgremien sowie von den Menschen, die unsere Kommunen bei diesen Aufgaben unterstützen.

Ein Buch, welches sich heute mit der Schaffung von Wohnraum in unseren Städten und Gemeinden vor den großen Millionenmetropolen befassen und das eine wirkliche Hilfestellung liefern möchte, kann sich daher nicht mehr auf die technische Frage beschränken, wie Bauland ausgewiesen werden kann.

Die eben angesprochenen Herausforderungen machen den Weg zur Schaffung des richtigen und guten Wohnraums kompliziert. Die zum Teil neuen Entwicklungen werden überdies begleitet von einer komplexer werdenden Rechtslage. Schließlich sind viele dieser Themenbereiche nur interdisziplinär zu bewältigen, wenn die Verwaltung, Juristen, Architekten, Städteplaner, Entwickler und die Politik zielführend zusammenarbeiten und ihr jeweiliges Know-how einbringen. Aus diesem Grund haben wir unseren Blick mit vorliegendem Werk geweitet, die vorgenannten Debatten aufgegriffen und versucht, die Entwicklung des richtigen Wohnraums in unseren Städten und Gemeinden vor den großen Metropolen praxisnah, interdisziplinär, von Erfahrungswissen getragen und kommunalrelevant darzustellen.

Wir bewegen uns hierbei entlang des Planungsprozesses sowie der zu bewältigenden Themen. Und wir bewegen uns dort, wo zahlreiche Leitfäden und Tagungen enden: Bei den Fragen, die die Praxis bewegen und die es in unseren Rathäusern abzarbeiten gilt. Es bedarf kaum der Erwähnung, dass hierbei nur der Versuch unternommen werden kann, der Vielfalt unserer Städte und Gemeinden gerecht zu werden und dass unsere Experten, denen herzlicher Dank gebührt, in einem Sammelband jeweils ihre Sicht der Dinge wiedergeben.

*Wohnen im Ländlichen Raum. Wohnen für alle. Bedarfsgerechte und (flächen)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft. Ein Handlungsleitfaden für die Praxis.*

Ich hoffe, wir werden diesem Anspruch gerecht.

Viel Freude und eine ertragreiche Lektüre wünscht Ihnen

Ihr

*Dr. Uwe Brandl*

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bearbeiterverzeichnis . . . . .	IX
<b>1. Für wen planen wir? Die Bedeutung guter Planung, Bedarfsermittlung und Stadtentwicklung . . . . .</b>	<b>1</b>
a.) Planen für den Bedarf: Was die Menschen in unseren Dörfern und Kleinstädten wirklich brauchen und wie wir es ermitteln ( <b>Manfred Miosga</b> ) . . . . .	1
b.) Einfach die Menschen fragen: Wie Beteiligung gelingt und lebendiges Wohnen auf dem Land entsteht ( <b>Claudia Bosse, Roland Gruber, Korbinian Kroiß</b> ) . . . . .	13
c.) Wer soll dort wie wohnen? Bessere Bebauungspläne durch städtebaulichen Wettbewerb ( <b>Barbara Hummel</b> ) . . . . .	27
d.) Folgelasten im Blick – Welche Folgekosten sind mit einer Siedlungsentwicklung verbunden? ( <b>Sabine Hafner</b> ) . . . . .	39
<b>2. Was planen wir? Die Bedeutung von guter Architektur und Gestaltung. . . . .</b>	<b>53</b>
a.) Gestaltung durch Festsetzung im Bebauungsplan und Ortsgestaltungssatzung ( <b>Franz Dirnberger</b> ) . . . . .	53
b.) Zur zukunftsgerechten Transformation der EFH-Siedlungen der 60er- und 70er-Jahre ( <b>Franz Dirtheuer, Rafael Stegen, Kathrin Hess</b> ) . . . . .	67
c.) Anpassungsfähiges, flächeneffizientes und bedarfsgerechtes Familienhausgebiet – Stadt Tittmoning, Stadtteil Hüttenthaler Feld, Lkr. Traunstein ( <b>Vinzenz Dufter, Bernhard Landbrecht, Gerhard Mühle</b> ) . . . . .	81
d.) Neue Wohnqualität braucht das Land ( <b>Manfred Brennecke, Stefan Kohlmeier</b> ) . . . . .	93
<b>3. Wie schaffen wir hierfür die bodenrechtlichen und planerischen Grundlagen? Die Bedeutung des Bauplanungsrechts . . . . .</b>	<b>109</b>
a.) Baulandentwicklungsmodelle und Baulandbeschlüsse für den ländlichen Raum ( <b>Klaus Hoffmann</b> ) . . . . .	109
b.) Bauleitplanung im Bestand ( <b>Gerhard Spieß</b> ) . . . . .	123
c.) Der Vorhaben- und Erschließungsplan – ein kooperatives Modell zur Umsetzung einer qualitativ hochwertigen Bebauung in unseren Gemeinden ( <b>Jürgen Busse</b> ) . . . . .	141
d.) Zu den Chancen von Vorkaufsrechten zur Generierung von Baulandflächen ( <b>Frank Sommer</b> ) . . . . .	151
<b>4. Wer baut? Mögliche Konzeptionen und Kooperationen auf dem Weg zum Wohnraum . . . . .</b>	<b>165</b>
a.) Das Prinzip des genossenschaftlichen Bauens – Eine Chance für den ländlichen Raum ( <b>Hans Maier</b> ) . . . . .	165
b.) Eine soziale Dorfmitte – Selbstbestimmt leben in der eigenen Wohnung im Dorfkern ( <b>Stefan Mayer, Hans-Jörg Birner</b> ) . . . . .	177
c.) Wohnung gesucht, Gemeinschaft gefunden. Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum ( <b>Martin Okrslar, Renate Reitinger, Gertrud Banholzer</b> ) . . . . .	191
d.) Soziale und wirtschaftliche Gemeindewohnungen – Chancen, Risiken und das richtige nachhaltige Modell ( <b>Stefan Detig</b> ) . . . . .	205

<b>5. Wie steuern wir die Vorhaben zielführend? Die Bedeutung guter städtebaulicher Verträge und transparenter Vergaben</b> . . . . .	219
a.) Der städtebauliche Vertrag als verlängerte Werkbank des Bebauungsplanes ( <b>Mathias Reitberger, Frank Sommer</b> ) . . . . .	219
b.) Modelle der sozialgerechten Bodennutzung und Zielbindungsverträge zur Schaffung günstigen Wohnraums ( <b>Gerhard Spieß</b> ) . . . . .	229
c.) Folgekosten und Planungskostenerstattung – die zulässige Entlastung der Gemeinde durch Vertrag ( <b>Mathias Reitberger</b> ) . . . . .	249
d.) Die Konzeptvergabe von Grundstücken als städtebauliches Gestaltungsinstrument zur Schaffung von Wohnraum ( <b>Holger Weiß</b> ) . . . . .	263
<b>6. Wie werden wir Ökologie und Nachhaltigkeit gerecht?</b> . . . . .	277
a.) Kommunale Biodiversitätsstrategien – nicht nur für den Siedlungsbereich ( <b>Florian Lang</b> ) . . . . .	277
b.) Die Steuerung von klima- und energieoptimierter Bauweise durch Bauleitplanung und städtebaulichen Vertrag ( <b>Roland Schmidt</b> ) . . . . .	293
c.) Rechtliche Instrumente der Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung. Oder: Wie die Gemeinde untergenutzte und brachliegende Grundstücke sowie Baulücken für Vorhaben aktivieren kann. ( <b>Matthias Simon</b> ) . . . . .	305
d.) Flächensparendes Planen und Bauen ( <b>Wolfgang Baier</b> ) . . . . .	319
<b>7. Wie stoßen wir diese Aufgaben an? Die Rolle der Politik</b> . . . . .	329
a.) Innenentwicklungsstrategien und Bedarfsorientierung im Verbund politisch konsequent umgesetzt ( <b>Matthias Hirschmüller</b> ) . . . . .	329
b.) Kommunikation und Verlässlichkeit als Grundlage einer nachhaltigen Ortsentwicklung ( <b>Olaf Heinrich</b> ) . . . . .	345
c.) Handlungs- und Entscheidungsorientierung als Grundlage einer nachhaltigen Ortsentwicklung ( <b>Hans-Jörg Birner</b> ) . . . . .	355
<b>Ausblick:</b> Vorschläge für ein gemeinwohlorientiertes und nachhaltiges Bau- und Bodenrecht ( <b>Franz Dirnberger</b> ) . . . . .	371

## Bearbeiter\*innenverzeichnis

**Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Baier**,  
Stadtbaumeister der Stadt Roth

**Gertrud Banholzer**,  
Maro Genossenschaft eG, Ohlstadt

**Hans-Jörg Birner**, 1. Bürgermeister  
der Gemeinde Kirchanschöring

**Dipl.-Ing. Claudia Bosse**, nonconform  
ideenwerkstatt GmbH, München

**Dipl.-Ing. Manfred Brennecke**, Architekt  
BDA, Stadtplaner, Arc Architekten,  
Bad Birnbach

**Dr. Jürgen Busse**, Rechtsanwalt, Direktor  
a.D. des Bayerischen Gemeindetags,  
Geschäftsführer der Bayerischen  
Akademie für Verwaltungsmanagement,  
München

**Dr. Stefan Detig**, M.B.A., Rechtsanwalt,  
Altbürgermeister, Pullach

**Dr.-Ing. Franz Dirtheuer**, Architekturbüro  
Dirtheuer, München

**Dr.-Ing. Vinzenz Dufter**, Bayerischer  
Landesverein für Heimatpflege e.V.,  
Referat Baukultur, München

**Mag. arch. MAS MBA Roland Gruber**,  
nonconform ideenwerkstatt GmbH,  
München

**Dr. habil Sabine Hafner**, KlimaKom  
Kommunalberatung, Hummeltal

**Dr. Olaf Heinrich**, Bezirkstagspräsident  
von Niederbayern, 1. Bürgermeister der  
Stadt Freyung

**Dipl.-Ing. Kathrin Hess**, Architektin,  
Kaufering

**Dipl.-Geogr. Matthias Hirschmüller**,  
MBA Regionalmanager, Hofheim i.Ufr.

**Dipl.-Verww (FH) Klaus Hoffmann**,  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
Verwaltungsrecht, München

**Dipl.-Ing. Arch. Barbara Hummel**,  
Stadtplanerin, Hummel | Kraus GbR,  
München

**Dipl.-Ing. (FH) Stefan Kohlmeier**,  
Architekt, Arc Architekten, Bad Birnbach

**M.Sc. B.Eng. Korbinian Kroiß**,  
nonconform ideenwerkstatt GmbH,  
München

**Bernhard Landbrecht**, Regierungsbau-  
meister, Architekt BDA, Stadtheimatpfle-  
ger der LH München, Schriftleiter der Zeit-  
schrift „Der Bauberater des Bayerischen  
Landesvereins für Heimatpflege e.V.“

**M.Sc. Geoökol. Florian Lang**,  
Biodiversitätsgemeinde Tannesberg

**Dipl.-Kfm. Hans Maier**, Verbandsdirektor,  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied  
VdW, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater,  
München

**Dipl.-Ing. (FH) Stefan Mayer**, Bauinge-  
nieur, Sozialwirt, CaraVita – Experten für  
Wohnen im Alter, Prien a. Chiemsee

**Prof. Dr. Gerhard Mühle**, Landschafts-  
architekt, Dachau

**Martin Okrslar**, Maro Genossenschaft eG,  
Ohlstadt

**Mathias Reitberger**, Rechtsanwalt, Fach-  
anwalt für Verwaltungsrecht, München

**Renate Reitinger**, Maro Genossenschaft  
eG, Ohlstadt

**Roland Schmidt**, Rechtsanwalt, Fach-  
anwalt für Verwaltungsrecht, München

**Frank Sommer**, Rechtsanwalt, Fachanwalt  
für Verwaltungsrecht, München

**Dr. Gerhard Spieß**, Rechtsanwalt, Fach-  
anwalt für Verwaltungsrecht, Lehrbeauf-  
tragter an der TU München für Bau- und  
Bodenrecht, München

**Dr. phil Dipl.-Geogr. Rafael Stegen**,  
Stadtplaner, München

**Dr. Holger Weiß**, Rechtsanwalt, LL.M.,  
Freiburg

## Die Beispiele in diesem Buch führen uns nach:

Oberes Werntal in den *Landkreisen Schweinfurth* und *Bad Kissingen* | Hofheimer Allianz im *Landkreis Haßberge* | Bad Feilnbach im *Landkreis Rosenheim* | Markt Perlesreut im *Landkreis Freyung-Grafenau* | Pressbaum in *Niederösterreich* | Markt Wolnzach im *Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm* | Bischofsheim an der Rhön im *Landkreis Rhön-Grabfeld* | Treuchtlingen im *Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen* | Nördlingen im *Landkreis Donau-Ries* | Deggendorf im *Landkreis Deggendorf* | Neu-Ulm im *Landkreis Neu-Ulm* | Fürstenfeldbruck im *Landkreis Fürstenfeldbruck* | Penzberg im *Landkreis Weilheim-Schongau* | Markt Peiting im *Landkreis Weilheim-Schongau* | Wörthsee im *Landkreis Starnberg* | Neumarkt-Sankt Veit im *Landkreis Mühldorf* | Burghausen im *Landkreis Altötting* | Crailsheim im *Landkreis Schwäbisch-Hall* | Ellwangen im *Landkreis Ostalbkreis* | Tittmoning im *Landkreis Traunstein* | Münsing im *Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen* | Füssen im *Landkreis Ostallgäu* | Forchheim im *Landkreis Forchheim* | Weißenburg i. Bay. im *Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen* | Thaham im *Landkreis Landshut* | Krumbach im *Landkreis Günzburg* | Schweinfurth | Ursberg im *Landkreis Günzburg* | Kirchanschöring im *Landkreis Traunstein* | Windach im *Landkreis Landsberg am Lech* | Weilheim | Markt Tännenberg im *Landkreis Neustadt an der Waldnaab* | Großweil im *Landkreis Garmisch-Partenkirchen* | Waischenfeld im *Landkreis Bayreuth* | Markt Maroldsweisach im *Landkreis Haßberge* | Freyung im *Landkreis Freyung-Grafenau* | Kottgeisering im *Landkreis Fürstenfeldbruck* | Vilshofen im *Landkreis Passau* | Traunstein im *Landkreis Traunstein* | Schwandorf im *Landkreis Schwandorf*

# 1. Für wen planen wir? Die Bedeutung guter Planung, Bedarfsermittlung und Stadtentwicklung

## a.) Planen für den Bedarf: Was die Menschen in unseren Dörfern und Kleinstädten wirklich brauchen und wie wir es ermitteln

*Manfred Miosga*

### **Zusammenfassung**

Wohnen ist wieder Top-Thema. Nach einigen Jahren Ruhe um die Wohnungsverorgung wird nun in den letzten Jahren wieder viel über Wohnungsnot und notwendigen Wohnungsneubau diskutiert. Dabei ist vor allem die Situation der angespannten Wohnungsmärkte in den Großstädten im Fokus. Der „Run“ auf die Großstädte scheint trotz explodierender Mieten und Bodenpreise ungebrochen. Was aber passiert in den ländlichen Kommunen? Warum gelingt es trotz Wachstumsstress in den Großstädten nicht, mehr Menschen in den ländlichen Raum zu locken? Die These, die hier entwickelt wird, ist folgende: mit dem einseitig auf Eigenheime im Einfamilienhausbau zugeschnittenen Wohnungsangebot im ländlichen Raum werden viele Bevölkerungsgruppen und deren Wohnbedürfnisse nicht erreicht. Zudem wird für dieses Modell der Wohnsiedlungsentwicklung enorm viel Fläche aufgewendet und es werden zudem neue Probleme geschaffen.

### **Für wen wir bauen und mit welchen Folgen**

In Bayern herrscht seit Jahren eine rege Bautätigkeit im Wohnungsbau. Im langjährigen Durchschnitt wurden in den letzten knapp 20 Jahren pro Jahr gut 44.000 Wohnungen neu gebaut. Dafür wurden jährlich durchschnittlich 25.000 neue Wohngebäude erstellt (s. Tabelle). Der überwiegende Teil der neu errichteten Wohnungen sind Einfamilienhäuser. Allerdings sorgen diese nur für etwa die Hälfte aller neuen Wohnungen.

<b>Baufertigstellungen in Bayern – ausgewählte Daten aus der amtlichen Statistik (gerundet)</b>		
2000–2017		
Neu erstellte Wohnungen pro Jahr in Bayern		44.500
Dafür: Neubau von Wohngebäuden pro Jahr		24.800
davon Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen	25.000	91 %
davon Gebäude mit nur einer Wohnung (Einfamilienhäuser EFH)	21.200	95 %
Anteil der Wohnungen in EFH an allen Wohnungen		49 %
Anteil der neu errichteten EFH an allen neu errichteten Wohngebäuden		86 %
2018		
Neu erstellte Wohngebäude in Bayern		24.000
Neu erstellte Wohnungen in Bayern		53.100
in kreisangehörigen Kommunen neu errichtete Wohngebäude		20.360
in kreisangehörigen Kommunen neu errichtete Wohnungen		34.400
davon Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen		18.050

Quelle: eigene Berechnungen auf der Basis der Baufertigstellungen in Bayern 2018 (s. Fußnote)

Mehr als 80 % aller neu errichteten Wohngebäude wurden dabei in den kreisangehörigen Kommunen errichtet.<sup>1</sup> In den ländlichen Kommunen wurden überwiegend EFH-Siedlungen neu gebaut mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von mittlerweile knapp 160 m<sup>2</sup>, die in der Regel als Eigenheime angeboten werden. Zweifamilienhäuser sind selten und Mehrfamilienhäuser die große Ausnahme. Die Vorhaben mit drei bis vier oder mehr Wohnungen, also der verdichtete Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbau findet in suburbanen Kommunen mit hohem Siedlungs- und Kostendruck sowie vor allem in den kreisfreien Städten statt. Alleine in den acht bayerischen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wurden 2017 knapp 30 % aller neu gebauten Wohnungen im verdichteten Wohnungsbau errichtet. In den ländlichen Kommunen finden sich kaum Mietwohnungsangebote; die Eigentumsquote ist bei etwa 80 %, während sie in den Städten bei etwa 30 % liegt. Im Bundesdurchschnitt wohnt deutlich mehr als die Hälfte der Menschen in Mietwohnungen.

<sup>1</sup> Die folgenden Angaben beziehen sich auf eigene Berechnungen nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2019): Baufertigstellungen in Bayern 2018. Statistische Berichte. Online unter: [www.statistik.bayern.de/produkte](http://www.statistik.bayern.de/produkte).

Die Folgen der regen Bautätigkeit im ländlichen Raum sind eine hohe Flächeninanspruchnahme und die Entkoppelung von Flächenverbrauch und Bevölkerungsentwicklung in den kleinen Kommunen. Etwa ein Drittel der gesamten zwischen 2000 und 2017 neu in Anspruch genommenen Fläche für Wohnen wird in den Kommunen unter 3.500 EW eingesetzt, um gerade einmal etwa 10.000 neue Einwohner\*innen anzuziehen<sup>2</sup>. In Bayern wird gerade diskutiert, wie der Flächenverbrauch auf 5 Hektar pro Tag reduziert werden kann<sup>3</sup>. Im Jahr 2017 verursachte allein der Wohnungsbau in Bayern einen Flächenverbrauch von 5,5 Hektar pro Tag. Davon wurden alleine 4 Hektar pro Tag für den Neubau von Einfamilienhäusern verwandt. Ein- und Zweifamilienhäuser nehmen mit 84 % den Löwenanteil der neuen Wohnbaufläche in Anspruch<sup>4</sup>.

### Warum wir so gerne Einfamilienhäuser bauen

Oberflächlich betrachtet könnte man zu dem Schluss kommen, dass mit dem Bauen von Einfamilienhäusern einfach nur auf die artikulierte Nachfrage reagiert wird und die Wohnwünsche breiter Bevölkerungsschichten befriedigt werden. Schließlich ist das Häuschen im Grünen bei allen Befragungen immer die gewünschte Wohnform Nummer eins. Manche Lokalpolitiker gehen sogar noch weiter, indem sie darlegen, dass das EFH die einzige Möglichkeit ist, um Menschen das Wohnen in der Peripherie schmackhaft zu machen, zumal sie ja erhebliche Nachteile hinsichtlich der Infrastrukturausstattung zu erleiden haben (z. B. eine langsame Internetverbindung oder ein lückenhaftes Mobilfunknetz). Teilweise wird das EFH sogar schon zur „traditionellen historischen Wohnform“ im ländlichen Raum erhoben.

Ganzheitlich betrachtet sind artikulierte Wohnwünsche jedoch komplexer zu bewerten. Zum einen geben sie Sehnsüchte und Wunschvorstellungen vieler Menschen wieder, die auch immer wieder in Umfragen geäußert werden. Das EFH ist ein Ort, der die Sehnsucht nach Verwurzelung und Stabilität in einer immer unübersichtlicheren Welt zu erfüllen scheint. Es ist damit der Gegenpol zu den unbeabsichtigten Folgen des modernen Wirtschaftens, das einen ökonomischen Druck nach mehr Flexibilität erzeugt und ein unbestän-

---

2 Miosga, M. 2019: Richtwerte als ein Baustein einer umfassenden Strategie zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Stärkung der Innenentwicklung. In: ALR 2019 (Hrsg.): Flächenverbrauch wirksam begrenzen. Wie lässt sich der Richtwert 5 ha/Tag in Bayern umsetzen? Fachtagung der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum e.V. am 26.7.2019 in München. (= Dokumentation Heft Nr. 56), München. Online unter [www.akademie-bayern.de](http://www.akademie-bayern.de).

3 Dazu Miosga, M. 2019.

4 Penn-Bressel, G. 2019: Ansätze zur Konkretisierung von Flächensparzielen für Kommunen und Regionen. In: ALR 2019 (Hrsg.): Flächenverbrauch wirksam begrenzen. München.



diges Berufsleben hervorbringt. Das Einfamilienhaus verspricht dann, eine kleine Insel der Ordnung und Ruhe in der Unvorhersehbarkeit des heutigen Lebens zu sein.

Wunschvorstellungen nach Leben im Eigenheim entspringen jedoch keinem „natürlichen Bedürfnis“, sondern resultieren vielmehr auch aus einer gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Logik, die außerhalb der Leute selbst produziert wird und die in solchen Befragungen dann zutage gefördert wird<sup>5</sup>. Befragungen nach Wohnpräferenzen artikulieren also zunächst vor allem bestehende Vorstellungen, weil die Leute die Bilder, die sie im Kopf haben, abrufen. Tendenziell folgen sie dabei auch den Normen, von denen sie glauben, dass sie die Normen der anderen und damit der Mehrheit seien. Mit der Eigentums- und Wohnform des eigenen Hauses verorten sich die Befragten ungeachtet ihrer tatsächlichen sozialen Position als Mittelschicht und formulieren damit einen Zugehörigkeitswunsch zum Zentrum der Gesellschaft<sup>6</sup>.

Der Bau von Einfamilienhaussiedlungen ist aber nicht nur das Ergebnis von Wohnwünschen. Er wird zudem aktiv durch die staatliche Förderpolitik unterstützt, die mit Neubauprogrammen, Planungserleichterungen, Baukindergeld, Eigenheimförderung und zinsverbilligten Krediten programmatisch das Einfamilienhaus als Lösung gegen neue Wohnungsnot und Mietpreisexplosion in Stellung bringt. Auch aufseiten der Kommunen wird versucht, mit der Ausweisung von Baugebieten für Einfamilienhäuser wahrgenommene Probleme zu lösen. Mit Blick auf die demografischen Veränderungen in der Kommune werden junge Familien zur zentralen Zielgruppe erhoben. Eine Ansiedlung in Einfamilienhausgebieten verspricht die Korrektur einer verschobenen Altersstruktur, schafft Nachfrage in den öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten), hilft, andere Daseinsvorsorgeangebote (Landarzt, Kinderarzt) zu sichern und sorgt für zusätzliche Einnahmen durch Schlüsselzuweisungen und Einkommenssteueranteile. Die Zielgruppe „junge Familien“ wird vielfach zusätzlich mit kommunalen Subventionen angelockt. Zudem ist die Neuausweisung von Baugebieten ein einfacher und bekannter Weg, der in den Routinen der Verwaltungen leicht abrufbar ist – im Gegensatz zu komplexen, zeit- und kostenintensiven Ansätzen eines Innenentwicklungsmanagements zur Mobilisierung von Baulücken und Leerständen. Schließlich schlagen auch die Anfragen von Bauinteressierten nach Bauplätzen bei den

---

5 Keller, F. 2018: Vergesst das Einfamilienhaus. Referat anlässlich der Umfrage zur Baukultur des BAK an der 16. Architekturbiennale von Venedig im Mai 2018.

Online unter: <https://www.alexandria.unisg.ch/255920/1/Referat-von-Felix-keller.pdf>, zuletzt abgerufen am 7.8.2019.

6 Hnilica, S. und Timm, E. 2017: Das Einfamilienhaus als neue anonyme Architektur.

Bestand und Begehren. In: ZfK – Zeitschrift für Kulturwissenschaften 1/2017, S. 15–28.

Verwaltungen zuständigkeithalber direkt auf und erzeugen das Bild einer hohen Nachfrage nach Bauland. Hingegen finden Interessent\*innen an Mietwohnungen keine unmittelbare Ansprechstation in den kommunalen Verwaltungen und werden daher nicht in gleichem Maße wahrnehmbar.

### **Einfamilienhausbau führt zu einer selektiven Bevölkerungsentwicklung**

Das Problem an einer am EFH-Bau orientierten Gemeindeentwicklung ist jedoch, dass dadurch gerade in einer zunehmend ausdifferenzierten und diversifizierten Gesellschaft große Bevölkerungsgruppen ausgeschlossen werden. Der erste Selektionsmechanismus ist natürlich ein finanzieller. Auch im ländlichen Raum sind die Kosten für den Bau und/oder Erwerb eines Einfamilienhauses beträchtlich. Zwar sind die Grundstückskosten deutlich niedriger als in den Ballungsräumen und gerade in ländlich-peripheren Kommunen locken die Gemeinden insbesondere junge Familien mit zusätzlichen Zuschüssen, niedrigen Grundstückskosten und freundlich gerechneten Erschließungskosten. Die Errichtungskosten für den Neubau unterscheiden sich jedoch kaum von denen in den Verdichtungsräumen. Niedrigere Grundstückskosten werden nicht selten durch größere Zuschnitte der Grundstücke teilweise kompensiert. Sie verlocken zudem zu einer großzügigeren Planung bei den Wohnungsgrößen und zu einer luxuriöseren Ausstattung. Dadurch schmelzen Teile der günstigeren Kosten wieder ab und der Unterschied zu den Verdichtungsräumen relativiert sich in der Praxis.

Wer sich also ein Einfamilienhaus auch im ländlichen Raum leisten will, muss ordentlich in die Tasche greifen können. Folglich ist ein solides und möglichst dauerhaft sicheres Familieneinkommen erforderlich oder es besteht Eigenkapital bspw. Vermögen aus einer Erbschaft, das eingesetzt werden kann. EFH-Angebote richten sich folglich an Kleinfamilien aus einer gut situierten Mittelschicht.

Allein die finanziellen Voraussetzungen grenzen hingegen zahlreiche Bevölkerungsgruppen aus, die entweder noch nicht oder aufgrund ihrer beruflichen und familiären Rahmenbedingungen vielleicht auch nie in der Lage sein werden, sich ein EFH leisten zu können. Doch nicht nur die Kaufkraft ist entscheidend, ob das EFH im Eigentum die geeignete Wohnform sein kann. Eine auf den EFH-Bau ausgerichtete kommunale Entwicklungsstrategie schafft ein sehr selektives Wohnangebot, das unsensibel ist gegenüber zahlreichen Prozessen des demographischen und sozioökonomischen Strukturwandels in unserer Gesellschaft, die zu einer stärkeren Ausdifferenzierung und zu einer größeren Vielfalt der Wohnbedürfnisse führen:

**Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt:** Ein wachsender Niedriglohnsektor, zunehmend prekäre Beschäftigungsverhältnisse und vermehrt gebrochene Erwerbsbiografien führen dazu, dass ein wachsender Teil der Menschen nicht mehr sicher sein kann, in ihrem Erwerbsleben dauerhaft in stabilen Beschäftigungsverhältnissen zu sein und ausreichende Einkommen zu erzielen. Für sie wäre ein vielfältiges Angebot an günstigen Mietwohnungen erforderlich, das in den ländlichen Kommunen kaum zu finden ist. Zudem nehmen die Flexibilitätserfordernisse zu: Arbeitgeber erwarten von ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dass sie bereit sind, den Arbeitsort zu wechseln, wenn dies die zunehmend globalisierten Märkte, in denen sie aktiv sind, erfordern. Diese meist hochqualifizierten mobilen neuen Arbeitnehmer fragen zwar hochwertigen und großzügigen Wohnraum nach, aufgrund der Unsicherheit, wie lange sie an einem Standort bleiben, sind für sie ebenfalls vor allem qualitätvolle, geräumige und gut ausgestattete Mietwohnungen interessant.

**Ausdehnung der postadoleszenten Phase:** Ein weiteres Phänomen unserer Gesellschaft ist die immer häufigere Verschiebung der Familiengründungsphase in der eigenen Biografie nach hinten. Das hängt einerseits mit längeren Ausbildungsphasen zusammen, aber auch mit der zunehmenden Experimentierfreude junger Erwachsener und mit den Anforderungen des Berufslebens. Vor dem Einstieg in den Beruf sind Praktika, Reisen, Auslandsaufenthalte etc. interessant. In den ersten Jahren des Berufseinstiegs werden gerade von qualifizierten Arbeitskräften eine hohe Flexibilität, Lernbereitschaft und ein häufigeres Wechseln des Arbeitsortes erwartet. In dieser Lebensphase wird eine eigene Immobilie eher als Mobilitätshemmnis gesehen und steht nicht im Fokus der Wohnungsnachfrage. So verschiebt sich die Lebensphase, auf die eine EFH-Bau-Strategie hin ausgerichtet ist, in den letzten Jahrzehnten deutlich nach hinten. Verlängerte Ausbildungszeiten, bewusst gewählte Experimentierphasen, zunehmend diverse Lebensentwürfe, eine spätere Familienphase usw. führen dazu, dass einerseits das avisierte Modell der „bürgerlichen Kleinfamilie“ nicht nur später, sondern auch seltener in der eigenen Biografie als Wunschform gewählt wird. Für diese vielfältigen Zwischenschritte fehlen jedoch differenzierte Wohnangebote in ländlichen Kommunen.

**Multilokales Wohnen:** Ein wachsendes Phänomen in unserer Gesellschaft sind Formen von Lebensgemeinschaften, die an mehreren Standorten wohnen und arbeiten. Gerade in akademischen Berufen – aber nicht nur dort – nehmen solche Phänomene zu: Beide Lebenspartner sind berufstätig, gemeinsam gelebt wird an dem einen Ort, gearbeitet wird unter der Woche an verschiedenen Orten. Aufgrund großer Distanzen zu den Arbeitsorten

werden dort zusätzliche Wohnungen unterhalten. Die gemeinsame Wohnung, die vor allem an Wochenenden und zur Freizeit aufgesucht wird, ist dann häufig kleiner und das verfügbare Budget, das für das gemeinsame Wohnen aufgewandt werden kann, ist geringer. Das klassische Einfamilienhaus fällt in dieser Lebensphase dann möglicherweise durch das Suchraster. Andererseits ist das Wohnen auf dem Land durchaus interessant, um einen Ausgleich zu den Beanspruchungen der intensiven Mobilitätsanforderungen zu erhalten. Zudem sind Wohnangebote interessant, die auch Wohnen und Arbeiten kombinieren lassen, um die gemeinsam erlebbare Zeit auszudehnen (Homeoffice).

**Ausdifferenzierung der Lebensentwürfe:** Neben den veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen der veränderten Anforderungen der Arbeitsmärkte werden aber auch zunehmend bewusst andere Modelle des Zusammenlebens jenseits der „bürgerlichen Kleinfamilie“ gesucht: vielfältige Wohngemeinschaften, gemeinschaftliche Wohnbauprojekte, Mehrgenerationenwohngemeinschaften, Senior\*innen-WGs, gemeinschaftliche Lebensformen, in denen Zusammenwohnen mit Selbstversorgung, (alternativer) landwirtschaftlicher Tätigkeit und / oder kreativer Erwerbsarbeit verbunden wird (Kunsth Handwerk, Co-Working ...). Gerade ländliche Räume sind für solche vielfach experimentellen Lebensentwürfe interessant, da sie die ehemals ländlichen Formen des Zusammenlebens und Arbeitens in die heutige Zeit übertragen. Auf den Höfen war das Zusammenleben über Generationen und Familiengrenzen hinweg ebenso üblich wie die Kombination von Wohnen und Erwerbstätigkeit am Ort (Landwirtschaft, Handwerk).

**Wandel traditioneller Familienstrukturen:** Auch die Kleinfamilie selbst als Leitmotiv der Einfamilienhaussiedlung verliert an Stabilität. So werden mittlerweile etwa 40 % aller Ehen wieder geschieden. Es kommt häufiger als früher zu einem Partner\*innenwechsel und es bilden sich sog. Patchwork-Familien heraus, die an unterschiedlichen Orten leben. Zudem leben Menschen als Paar zusammen, behalten aber bewusst eigene Wohnungen oder leben zu zweit und entscheiden sich dafür, keine Kinder zu bekommen. Auch entscheiden sich Menschen, sich nicht oder noch nicht zu binden und eine längere Phase alleine lebend zu bleiben. In der Folge ist auch die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und die Zahl der Haushalte im Gegenzug angestiegen. Diese Ausdifferenzierungen der Wohnansprüche lassen sich in EFH-Siedlungen nur schwer abbilden. Auch ist der Anteil der alleinerziehenden Elternteile in den letzten Jahrzehnten erheblich angestiegen. Alleinerziehende leben häufig in ökonomisch prekären Verhältnissen. Alleinerziehende Elternteile sind auf günstige, in der Nähe

von Versorgungseinrichtungen gelegene, möglichst barrierefreie und gut geschnittene Mietwohnungen angewiesen. Ein EFH scheidet dann in aller Regel als Wohnform aus.

**Demografischer Wandel:** Ein weiterer wesentlicher Faktor, der die Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren wesentlich beeinflussen wird, ist die zunehmende Alterung und die Schrumpfung der Gesellschaft. Der demografische Wandel hat zwei Seiten: zum einen sinkt die Zahl der neugeborenen Kinder weiterhin. Bei einer Geburtenrate von 1,5 Kindern je Frau wird die Basis der Alterspyramide kontinuierlich schmaler und die Zahl der Kinder von Kohorte zu Kohorte geringer. Somit schrumpft auch die Zahl der jungen Familien, um die so intensiv geworben wird. Hingegen wächst die Zahl der älteren Menschen. Die geburtenstarken Jahrgänge der 60er-Jahre, die sog. „Baby-Boomer“ kommen demnächst ins Rentenalter. Damit kommt eine ganz andere lebensweltlich erfahrene Generation („Woodstock-Generation“) in eine Lebensphase, in der die „Karten nochmals neu gemischt“ werden. Anknüpfend an die Erfahrungen der eigenen Jugend- und Heranwachsendenphasen besteht die Möglichkeit, dass auch im rüstigen Alter das große Einfamilienhaus, aus dem die eigenen Kinder längst ausgezogen sind, zugunsten einer gemeinschaftlichen Wohnform mit Gleichaltrigen verlassen wird. Da ältere Menschen aber in ihrer gewohnten Umgebung bleiben wollen, wären auch hier entsprechende Angebote auf dem Wohnungsmarkt erforderlich, um solche gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter zu ermöglichen.

### Wachsende Vielfalt auch auf dem Land

Nun kann man sagen, dass die beschriebenen Phänomene des sozioökonomischen Wandels im Wesentlichen „urban“ sind und vor allem in den Städten anzutreffen sind. In der Tat sind die Folgen dieser Ausdifferenzierungs- und Pluralisierungsprozesse zunehmend differenzierte Anforderungen an das Wohnungsangebot, das bisher eher in den Städten zu finden ist. Gefragt sind kleine, mittlere und große Wohnungen, günstige Wohnungen, vielfältige Wohnungen für die vielfältigen und sich über die Zeit häufiger verändernden Ansprüche der jeweiligen Lebenslagen, Lebensphasen und Lebensentwürfe. Die dahinterliegenden gesellschaftlichen Veränderungsdynamiken sind aber keinesfalls nur „städtisch“. Vielmehr betreffen sie unsere Gesellschaft insgesamt. Die Veränderungen in den sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen durchdringen die Gesellschaft insgesamt und prägen auch zunehmend ländliche Räume. So kann von einer zunehmenden Auflösung der Gegensätze von Stadt und Land, Zentrum und Peripherie gesprochen

werden<sup>7</sup>. Diese zunehmende Annäherung der Lebensentwürfe und der Sozialstrukturen führt nicht unbedingt zu einer nivellierenden „Urbanisierung des Ländlichen“, sondern vielmehr zu der Möglichkeit, auch auf dem Land Raum zu schaffen, für eine zunehmend gewünschte Vielfalt in den Möglichkeiten der individuellen Lebensgestaltung. Dieser Prozess ist möglicherweise weiter fortgeschritten, als es im Bewusstsein der Entscheidungsträger\*innen verankert ist.

Hinsichtlich der Beschäftigungsmöglichkeiten und Arbeitsformen sind ländliche Räume „globalisierter“ als vielfach wahrgenommen. In den letzten Jahren haben sich vermehrt sog. „Hidden Champions“ in ländlichen Räumen entwickelt. Dies sind spezialisierte und hochtechnisierte Produktionsbetriebe, die entweder neu entstanden sind oder den Strukturwandel erfolgreich gemeistert haben. Sie sind als kleine und mittlere mittelständische Unternehmen direkt in Weltmärkte eingebunden und dort in ihren Nischen durchaus führend. Ihre Nachfrage nach Fachkräften ist intensiver, diverser und differenzierter als noch vor wenigen Jahren. Diese sozio-ökonomischen Strukturveränderungen werden im ländlichen Raum insbesondere im Bereich des Wohnangebots allerdings noch kaum abgebildet.

Umgekehrt wird also ein Schuh daraus: In dem Maße, in dem wir in den ländlichen Kommunen und in den kleinen Städten im ländlichen Raum keine Angebote für diese sich zunehmend ausdifferenzierende Nachfrage nach Wohnraum bereithalten und weiterhin auf die sehr selektiv wirkende Angebotsform „EFH-Bau“ setzen, werden große Teile heutiger Lebensentwürfe und Lebensstile auf die Städte konzentriert bleiben und auf dem Land nicht stattfinden (können). Dies ist eine unnötige Selbstbeschränkung der Entwicklungsperspektiven ländlicher Räume und sollte durch eine differenzierte Strategie zur Wohnraumentwicklung aufgebrochen werden.

### **Probleme mit EFH-Siedlungen**

Zudem gibt es mit der Strategie, vor allem auf die Ausweisung von EFH-Gebieten zu setzen, im Zeitverlauf auch spezifische Probleme. Die avisierte Lebensform der Kleinfamilie, für die das EFH zugeschnitten ist, ist nur eine temporäre Lebensphase. Nach 20 bis 25 Jahren sind die Kinder aus dem Haus und die verbleibenden „Empty-Nesters“ leben in Gebäuden, in denen dann ein oder mehr Räume dauerhaft nicht oder zumindest untergenutzt sind,

---

7 Vgl. dazu das Heft 228 (2017) der Zeitschrift ARCH+ mit dem Titel: „Stadtland – Der neue Ruralismus“ oder Franzen, Nathalie et al. 2008: Herausforderung Vielfalt – Ländliche Räume im Struktur- und Politikwandel, E-Paper der ARL, No. 4, ISBN 978-3-88838-721-0, Verlag der ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover.



aber unterhalten werden wollen. Im Fall von Trennungen oder im Sterbefall verbleibt dann nur eine Person im Gebäude und muss 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche alleine bewirtschaften. Dieser Remanenzeffekt führt einerseits zu einem realen Anstieg der Wohnfläche pro Kopf und zur Notwendigkeit, trotz statistisch guter Wohnraumversorgung, neu zu bauen, um neue Angebote auf den Markt zu bringen. Zudem bringt ein ringförmiges Wachstum durch dünn besiedelte EFH-Strukturen neben hohen Erschließungs- und Infrastrukturkosten auch häufig eine funktionale Ausdünnung des Ortskerns mit sich oder geht damit zumindest Hand in Hand. Ergebnis sind die berüchtigten Donut-Dörfer: die EFH-Siedlungen, die oftmals nahezu ausschließlich über PKW-Mobilität erschlossen und erreichbar sind, begünstigen ein MIV-affines Mobilitäts- und Versorgungsverhalten. Auf dem Weg von oder zur Arbeit, der mit dem PKW erledigt wird, werden Versorgungsgänge absolviert. In der Folge verringern sich die Umsätze in den Geschäften im Ortskern und das Schließen der Geschäfte wird wahrscheinlicher. Zudem erhöht das verlockende Angebot, seinen Wunsch nach Eigenheim im neuen Wohngebiet verwirklichen zu können, die Konkurrenz für die Nachnutzung von Gebäuden im historisch gewachsenen Ortskern und erschwert hier die Suche nach Nachfolgenutzungen.

### Es geht auch anders – Wohnen im ländlichen Raum strategisch planen

Die hier beschriebenen Blockaden und Selbstbeschränkungen können durch eine strategische Planung der Wohnsiedlungsentwicklung aufgebrochen werden. Eine solche Strategie besteht aus drei Bausteinen: Bedarfsermittlung, dialogische Strategieentwicklung und professionelles Innenentwicklungsmanagement. Neben Wohnen im Eigentum sollte dadurch vor allem auch das Defizit an vielfältigen Angeboten im Mietwohnungsbau gemildert werden.

**Wohnbedarfe ermitteln:** Grundsätzlich gehört eine Bedarfsanalyse an den Beginn jeglicher Planung. Diese sollte möglichst auf wissenschaftlicher Basis erfolgen. Nun hat nicht jede kleinere Gemeinde in ländlichen Regionen das Geld und die Kapazitäten eine solche Bedarfsanalyse vorzunehmen. Daher ist das Vorgehen des Landkreises Donau-Ries hervorzuheben und zur Nachahmung zu empfehlen<sup>8</sup>. Im Ries erstellt der Landkreis eine Wohnraumstudie für alle 44 kreisangehörigen Kommunen, um nachfrageorientiert zu klären, wie die Menschen im Landkreis wohnen und arbeiten wollen. Dabei ist eine Analyse der bestehenden Wohnformen, Wohnungsgrößen und Wohnkosten ebenso geplant wie die Erhebung der Wohnzufriedenheit und möglicher

8 <http://www.donau-ries.de/Landratsamt/Aktuelles/Pressemitteilungen/2Halbjahr2018.aspx?rssid=533e9726-9303-4145-ab13-a0d897dbb399>.

Umzugsabsichten sowie von Wohnwünschen. Zudem wird nach neuen Arbeitsformen auf dem Land und der Vereinbarkeit von Beruf und Familie gefragt. Insbesondere Neuzugezogene sollen darüber berichten, warum sie in den Landkreis gezogen sind, ob sie ihre Erwartungen erfüllen konnten und welche Erfahrungen sie dabei gemacht haben. Zudem werden ältere Menschen nach ihren gewünschten zukünftigen Wohn- und Lebensformen gefragt. Dahinter steckt die Idee, mit neuen bedürfnisgerechten Angeboten die Remanenzeffekte aufzubrechen und Umzugsketten in Gang zu setzen, die zu groß gewordene, nicht altersgerecht ausgestattete Wohnungen wieder für jüngere Menschen auf den Markt zugänglich machen. Die nachfrageorientierte Erhebung soll schließlich mit einer Erhebung der Wohnraumangebote in den Kommunen abgeglichen und zur Grundlage einer (inter-)kommunalen wohnungspolitischen Strategie gemacht werden, mit dem Ziel, ein vielfältigeres gut durchmischtes Wohnungsangebot zu realisieren.

**Strategisch planen mit Beteiligung, Kommunikation und Beratung:** Kommunale Wohnraumentwicklung muss strategisch geplant werden. Eine sukzessive Ausweitung des Angebots durch Neuausweisungen von EFH-Gebieten im Außenbereich ist teuer, nicht nachhaltig und kontraproduktiv. Eine strategische Planung der Wohnraumentwicklung benötigt neben den fachlichen Grundlagen wie einer Erhebung von Bestand und Nachfragegrößen ein aktives Innenentwicklungsmanagement zur Mobilisierung der Potenziale und Belebung der Leerstände. Eine strategische Herangehensweise benötigt vor allem die aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Dadurch können einerseits Umzugswünsche erkannt und entsprechende Angebote bedarfsgerecht entwickelt werden. Viel wichtiger ist es jedoch, über die aktive Information der Bürgerinnen und Bürger sowie deren Einbindung in die Entwicklung einer kommunalen Strategie, eine Sensibilisierung für das Thema Wohnen und Gemeindeentwicklung zu erreichen. Bisher wird Wohnen vor allem als Privatangelegenheit betrachtet. Eine (inter-)kommunale Strategieentwicklung kann helfen zu sensibilisieren und kann Entscheidungsprozesse in Gang setzen, gerade im Alter die angestammte Wohnung zugunsten einer altersgerechten Wohnung zu verlassen. Dazu ist aber ein intensiver, kontinuierlicher und vertrauensbildender Beratungsprozess erforderlich, der Sicherheit gibt und hilft, ungewöhnliche Entscheidungen zu treffen. Zudem können über partizipative Prozesse Menschen ermutigt und unterstützt werden, innovative gemeinschaftliche Wohnprojekte anzustoßen und umzusetzen<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten im ländlichen Raum: Wonneberger, E. 2018. Neues Wohnen auf dem Land. Demografischer Wandel und gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum. Springer VS, Wiesbaden.



**Innen statt außen:** Natürlich muss der Grundsatz der Innenentwicklung ernsthaft verfolgt werden. Bevor eine Neuausweisung von Baugebieten geplant wird, sollten im Bereich des Innenentwicklungsmanagements alle Register gezogen worden sein: vorhandene Baulücken und Leerstände erheben, Leerstandsrisiken feststellen, untergenutzte Hofstellen einbeziehen, Mobilisierungskampagnen starten, Bauberatung anbieten. Die Erfolgsbeispiele aus den Gemeinschaften der Integrierten Ländlichen Entwicklung „Hofheimer Land“ und „Oberes Werntal“ sprechen Bände<sup>10</sup>. Im Oberen Werntal konnten innerhalb von knapp zehn Jahren über 1.100 innenliegende Flächen aktiviert und 270 Leerstände revitalisiert werden. In Baulücken und in Leerständen konnte die gleiche Bautätigkeit erreicht werden wie im Durchschnitt aller Gemeinden in den beiden angrenzenden Landkreisen. Mehr als ein Drittel aller Innenentwicklungspotenziale konnte erfolgreich realisiert werden und zahlreiche leergefallene Hofstellen konnten wieder mit Leben gefüllt werden. Durch die Mobilisierung von Baulücken und durch die Wiedernutzung von Leerständen wurden Neuausweisungen im Außenbereich im Umfang von etwa 50 Hektar vermieden und mehrere Millionen Euro an zusätzlichen Kosten für Gebühren und Folgekosten eingespart. Das aktive Innenentwicklungsmanagement in der ILE „Hofheimer Land“<sup>11</sup> hat über 270 private Sanierungsvorhaben unterstützt sowie zahlreiche neue und vielfältige Nutzungen im Gebäudebestand ermöglicht. Beide Beispiele zeigen, dass sich nicht nur junge Familien durch ein aktives Innenentwicklungsmanagement anziehen lassen. Zudem ist eine Revitalisierung von Ortskernen und die Etablierung neuer und vielfältigerer Wohn- und Nutzungsformen möglich.

---

10 Eine Präsentation zur Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal von S. Müller-Herbers, C. Rendant und J.-M. Gutsche findet sich online unter [https://www.raum-energie.de/fileadmin/Downloads/Veranstaltungen/Regionale\\_Veranstaltungsreihe\\_Innenentwicklung/Praesentation\\_3\\_Veranstaltung\\_Innenentwicklung\\_Oberes\\_Werntal\\_Gutsche.pdf](https://www.raum-energie.de/fileadmin/Downloads/Veranstaltungen/Regionale_Veranstaltungsreihe_Innenentwicklung/Praesentation_3_Veranstaltung_Innenentwicklung_Oberes_Werntal_Gutsche.pdf).

11 <http://www.hofheimer-land.de>.

## **b.) Einfach die Menschen fragen: Wie Beteiligung gelingt und lebendiges Wohnen auf dem Land entsteht**

*Claudia Bosse, Roland Gruber und Korbinian Kroiß*

Nahezu kein Dorfentwicklungskonzept, kein städtebaulicher Entwicklungsprozess, aber auch kein öffentliches Bauprojekt kommt mehr ohne die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger aus. Ziel ist es, Bedürfnisse verschiedenster Akteure kennenzulernen und Akzeptanz für Lösungen zu schaffen, gleichzeitig aber auch das übergeordnete Ziel einer qualitativvollen Gestaltung unserer Dörfer, Städte und Gemeinde im Blick zu haben.

Gemeinden investieren jedes Jahr viele Milliarden Euro. Ein Großteil davon fließt in räumliche Aufgaben, in Konzepte, Planungen oder die Errichtung von Gebäuden. Kommunen sind mit die größten Bauherren im Land und gestalten wesentlich den Lebensraum der Menschen. Das Ziel von Baumaßnahmen ist es in der Regel, bestimmte Aufgabenstellungen zu erfüllen. Baumaschinen allein bringen aber noch kein Leben in die Dörfer. Gefragt sind daher Projekte, die mit dem Baubudget auch einen maximalen Effekt auf die Gemeinschaft der Gemeindegänger erzielen. Bezieht man diese von Anfang an in den Entstehungsprozess mit ein, ist der Weg mit viel Entwicklungspotenzial und positiver Energie für den eigenen Ort „gepflastert“.

### **Beteiligung als Schlüssel gelebter Baukultur**

Mehr Beteiligung der Bürgerschaft gerade bei komplexen räumlichen Fragestellungen und Bauaufgaben ist heute notwendiger denn je. Baukultur ist viel mehr als nur Bauen. Baukultur besteht nicht nur aus fertiggestellten Bauwerken, sondern aus einer Vielzahl von Faktoren, die unseren Lebensraum in seiner Qualität beeinflussen können. Baukultur umfasst soziale, ökologische und gestalterische Fragestellungen, von der Lebensqualität eines Ortes bis zur Bodenpolitik oder der Organisation der Mobilität.

Vor allem Bauen auf dem Land bietet die Chance auf einen intensiven Austausch mit den Akteuren vor Ort, mit den unmittelbaren Nutzerinnen und Nutzern. Dabei spielt das Ehrenamt eine große Rolle: Manche kommunalen Bauprojekte wären ohne den Einsatz engagierter Bürger nie begonnen worden oder nicht umsetzbar gewesen. Die Identifikation mit dem eigenen Ort ist in der Regel höher und bauliche Veränderungen werden gerade in kleinen Gemeinden sehr viel stärker wahrgenommen als im urbanen Kontext und sind daher sehr emotional besetzt.

Kommunen profitieren vom Mobilisierungspotenzial, das Bauaufgaben mit sich bringen. Prozesshaftes Arbeiten unter Beteiligung der Bürger führt vielfach auch zu deutlich besseren Lösungsansätzen. Sie kennen ihre Gemeinde oder Stadt am besten und haben vielfach sehr gute und zukunftsweisende Ideen, die eine wesentliche Basis für nachhaltige Lösungen und breite Akzeptanz vor Ort sind.

Im Zeitalter der Politikverdrossenheit sind Bauaufgaben zudem ein überaus geeigneter Weg, die Bürgerschaft „hinter dem Ofen“ hervorzuholen. Denn was eignet sich besser, um Menschen an Entscheidungen und Entwicklungen in ihrem unmittelbaren Umfeld mitwirken zu lassen, als ein Bauprojekt. Bürgernähe ist ein angenehmer Nebeneffekt.

### **Beteiligung in veränderter Gesellschaft**

Oftmals ist bei Gemeinden und Städten jedoch eine gewisse Grundangst vor Beteiligungsprozessen zu spüren, die vorwiegend durch negative Erfahrungen entstanden ist: Es ist aufwändig und langwierig mit der Bürgerschaft zu arbeiten. Der Prozess zieht sich wie ein Kaugummi und es kommt nicht viel Konkretes heraus, außer Unmengen an Papier für die Schublade oder Listen unerfüllbarer Wünsche. Es melden sich immer die gleichen zu Wort und nutzen die Beteiligung als Plattform für die eigenen Anliegen. So die Erfahrungen und Vorbehalte, die sehr ernst zu nehmen sind. Dazu kommen gesellschaftliche Veränderungen, die Auswirkungen auf die Beteiligungskultur haben. Die Alltagswelt ist vielfältiger geworden, fordert Flexibilität und mehr Mobilität. Informationswege und Kommunikationsverhalten verändern die Gesellschaft. Beteiligung in veränderter Gesellschaft hat daher einige wichtige Rahmenbedingungen im Blick zu behalten:

**Zeit und Energie:** Gerade Menschen, die prinzipiell motiviert sind, sich einzubringen, sind im Berufs- und im Privatleben sehr aktiv und haben wenig Zeit und Energie. Wesentlich sind der wertschätzende Blick für die reale Situation der Beteiligten und die richtigen Angebote – Beteiligung darf und soll Freude machen!

**Identifikation:** Wenn sich Menschen in ihrem Ort nicht zugehörig fühlen, weil sie erst vor kurzem zugezogen sind oder Vereine und Ortsleben von langjährig Ortsansässigen dominiert werden, fühlen sie sich oft nicht angesprochen. Die Aktivierung dieser Personen braucht besonderes Augenmerk.

**Gemeinsinn:** Der Ruf nach mehr Beteiligung geht oft einher mit einer fordernden Haltung, die nur das eigene Partikularinteresse im Blick hat. Es braucht aber eine Haltung im Sinne von „Es geht um UNSEREN Ort und deswegen denken wir gemeinsam darüber nach“. Der Prozess kann größere Zusammenhänge herstellen und den Blick weiten.

**Kooperation und Vertrauen:** Der Alltag ist schnelllebig, vermeintlich einfache Lösungen sind attraktiv. Um langfristig tragfähige Lösungen zu entwickeln, braucht es Dranbleiben und Geduld. In einer Atmosphäre, die vom Gemeinschaftsgedanken getragen ist, entsteht Vertrauen und die Kooperationsbereitschaft wächst.

**Lust und Freude:** Durch eine von Kooperation und Vertrauen, Lust und Freude geprägte Beteiligungskultur lässt sich das Potential derer heben, die brennen: Die Anpackenden, die dort, wo sie als Motoren agieren, Begeisterung wecken, andere mitreißen und so durch ihre Sogwirkung Zukunft entsteht.



Abb. 1: Gemeinsam planen und entwickeln darf Spaß machen, Foto: nonconform

### 10 gute Gründe für Öffentlichkeitsbeteiligung in Stadt und Land

1. **Mehr Akzeptanz durch Transparenz:** Wenn Zukunftsvorstellungen und Projekte klar und transparent kommuniziert und gemeinsam erarbeitet werden, wenn rechtzeitig Raum für Bedenken und Ideen gegeben wird, dann werden sie von einer breiten Mehrheit getragen. Es gibt weniger Verzögerungen und weniger Gegenwind.
2. **Mehr Vielfalt durch mehr Ideen:** Mehr Menschen haben mehr Ideen und machen Lösungen bunter und vielfältiger. Das Einbringen von vielen Köpfen, mannigfaltigen Kompetenzen und Sichtweisen macht Ergebnisse vielfältiger, passgenauer und besser.
3. **Mehr Zufriedenheit durch Umsetzung:** Sind mehr Menschen aktiv, können mehr Dinge angepackt werden. Es muss weniger „auf die lange Bank“ geschoben werden und das führt zu mehr Zufriedenheit in der Bevölkerung.
4. **Mehr Identifikation durch Verbundenheit:** Menschen gestalten ihren Lebensort mit, beschäftigen sich mit ihrem Dorf, ihrer Stadt, ihrer Schule. Das Verständnis für Zusammenhänge und Zusammengehörigkeit wächst. Identifikation und Verbundenheit steigen. Wer seinen Ort liebt, setzt sich für ihn ein.
5. **Mehr Gemeinschaft durch Offenheit:** Gemeinsam an einer Fragestellung im Ort zu arbeiten, verbindet die Menschen: unterschiedliche Ansichten offen aussprechen, Lösungen entwickeln und um Konsens ringen. Menschen lernen einander kennen und respektieren und das Miteinander bekommt eine andere Qualität. Hetze (auch gegen die Kommunalpolitik) und Ausgrenzung verlieren an Nährboden.
6. **Keine Chance dem Geschimpfe:** Beteiligung ist Konfliktprävention. Sie bietet eine Plattform, um mitzureden. Der Kritik hinsichtlich zu wenig Informationsfluss und Mitsprachemöglichkeiten kann ein Riegel vorgeschoben werden. Und, einmal eingeübte Prozesse oder eingeführte Strukturen fördern Transparenz und bessere Kommunikation auch nach dem Beteiligungsprozess.
7. **Mehr Motivation durch Verantwortung:** Die Botschaft „Du, wir brauchen Dich“ motiviert Menschen zum Mittun. Wo informiert und eingebunden wird, wo Ideen und Kompetenzen gefragt sind, dort entsteht Energie und es bewegt sich etwas. Die Bereitschaft, sich einzubringen, wächst.

8. **Entlastung von Verwaltung und Politik:** Mehr Menschen bringen Arbeitskraft, Zeit und Energie mit. Die Arbeit wird auf mehrere Schultern verteilt, Aufgaben können verteilt und Kosten eingespart werden.
9. **Mehr Verständnis für das Gemeindewohl:** Ist Beteiligung gut gemacht, ermöglicht sie Perspektivenwechsel und weckt Verständnis für unterschiedliche Sichtweisen und Prioritäten. Wissen über die notwendige Abwägung von Interessen und größere Zusammenhänge ermöglicht mehr Verständnis für Prozesse und Entscheidungen in der Kommune.
10. **Bedarfsgerechtere Politik:** Anhören und Beteiligen ermöglicht mehr Wissen über die Themen und Fragen, die die Menschen bewegen. Politische Entscheidungsträger und Verwaltung können bedarfsgerechter entscheiden und handeln.

### Wie Beteiligung gelingt

Der Ort sind alle. Nur ein Miteinander von Politik und Verwaltung, Bürgerschaft, Unternehmen, Vereinen, Verbänden, Initiativen oder Grundstückseigentümern ist Garant für Zukunftsfähigkeit. Gelungene Beteiligung ist Motor für gesellschaftlichen Zusammenhalt. Die wichtigste Voraussetzung dabei ist, dass die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger gut durchdacht und richtig gemacht werden muss. Sie braucht neben ausreichend Zeit, Raum und finanziellen Mitteln vor allem die richtige Haltung, Engagement und Offenheit. Der richtige Zeitpunkt eines Beteiligungsprozesses ist genauso wichtig wie Klarheit in den Regeln und Rollen, Transparenz bei Gestaltungsmöglichkeiten und Entscheidungskompetenzen. Es braucht Klarheit in der Sache, in Thema, Zweck und Ziel. Passende, pfiffige Methoden müssen richtig eingesetzt werden und es muss die Möglichkeit geben, alle Interessierten einzubinden. Ein gelungener Beteiligungsprozess muss sorgfältig vorbereitet sein und auch Raum für Randgruppen, Konfliktthemen und Wut bieten. Und bei all dem sollte er mit genügend Witz und Humor gewürzt sein, motivieren, Spaß machen und den „Hund hinter dem Ofen“ hervorlocken.

Ein partizipativer Prozess muss ein Stück weit zum spannenden Erlebnis werden. Da kann ein gemeinsames Suppenessen ganz niedrigschwellig viele Knoten lösen und zum gemeinsamen Ideen spinnen und Zukunft entwickeln führen. Konkrete Lösungen lassen sich am besten in einem kompakten Format erzielen. An direkt hintereinander folgenden Tagen vor Ort wachsen die Menschen mehr und mehr in das Projekt hinein, Ideen werden verdichtet und unmittelbar auf Herz und Nieren geprüft.



Es muss sorgfältig, rechtzeitig und auffällig aktiviert werden. Denn nur wer von dem Prozess weiß, hat auch die Möglichkeit, sich zu beteiligen. Die Aktivierungswerkzeuge reichen von Interventionen im öffentlichen Raum bis hin zur Aufmerksamkeitserzeugung in der medialen und digitalen Welt.

### **Neue Kompetenzen für die Verantwortlichen**

Ein solches Format bewegt sich zwischen dem großen Ganzen und den Details, zwischen Visionen und Pragmatismus. Für den klassischen Planungsprozess und die beteiligten Verantwortlichen aus Politik, Verwaltung und Planung bedeutet es eine große Herausforderung. Es braucht für das gleichzeitige Zuhören, Verknüpfen, Entwickeln, auf den Punkt bringen und Vermitteln der Ergebnisse ein gut geschultes, mehrköpfiges Team mit planerischer und kommunikativer Kompetenz. Und viel Zeit und Hirnschmalz in der Vorbereitung.

Die Aufgaben erweitern sich um Tätigkeiten wie Aktivieren, Kommunizieren, Moderieren, Konflikte managen, Ideen sammeln und transformieren. Die Verantwortlichen müssen sich um eine positive Atmosphäre genauso kümmern wie um den schlüssigen Prozessablauf, den klaren Rahmen und die inhaltliche Punktlandung. Neben Kenntnissen zur prozesshaften Arbeit und Improvisationstalent werden Fingerspitzengefühl und Wertschätzung von immer zentralerer Bedeutung. Zeitgemäße Verfahren erfordern einen sensiblen und professionellen Umgang mit Methoden und Akteuren. Die Arbeit mit Laien verlangt eine gut verständliche Sprache und greifbare Vermittlung. Und eine ordentliche Portion Humor ist immer sehr förderlich. Es ist nicht mehr nur ein Projekt – es ist ein Prozess.

Beteiligung ist Arbeit. Aufwand, der sich aber sowohl zeitlich als auch finanziell lohnt. Richtig und professionell gemacht, ist sie gemeinschaftsstiftend und ein echter Gewinn für Stadt und Dorf.

### **Sieben Bausteine für eine gelungene Beteiligung**

Im Wesentlichen sind es sieben Bausteine, die Beteiligung gelingen lassen, die Menschen dort abholen, wo sie stehen und einbinden mit dem, was sie mitbringen. Grundvoraussetzungen sind eine kluge Unterscheidung und klare Kommunikation von Ergebnisoffenheit und Rahmenbedingung: Wo ist Gestaltungsspielraum, der ernsthaft eingeräumt werden kann. Was ist der Rahmen. Wo braucht es vorab Entscheidungen.

1. **Die Aufgabe schärfen:** Präzise Abstimmung. Es braucht von Beginn an Klarheit über Zielgruppen und Akteure, über Aufgaben und Fragestellungen, über Zuständigkeiten, Abläufe und Regeln. Diese Arbeit vor der eigentlichen Arbeit ist der Humus für gelungene Beteiligungsarbeit.
2. **Auf die Haltung kommt es an:** Ernsthaftigkeit, Wertschätzung und echtes Interesse am gemeinsamen Ergebnis. „Wir wollen gemeinsam etwas bewegen.“ Die Werte und Sichtweisen der anderen sind genauso berechtigt wie die eigenen, gegenseitiges Zuhören gehört zum 1×1 der Beteiligung. Der Weg ist Teil des Ziels und fördert Verständnis und Vertrauen.
3. **Um Emotionen und Beziehungen kümmern:** Mit Begeisterung ans Werk, statt mit Angst. Eine Atmosphäre für ein positives Miteinander schaffen, das löst viele Konfrontationen von Beginn an. Konflikte als Chance begreifen, Mut beim Umgang mit Wut, Verzicht und Scheitern. Konsens herstellen ist eine Leistung – feiern wir die Ergebnisse!
4. **Die Zeit im Blick haben:** Zeit und Geduld investieren. Den richtigen, möglichst frühen Zeitpunkt finden. Schlüssige und transparente Zeitabläufe festlegen. Kurze, kompakte Formate finden und unterschiedlich zeitintensive Formen anbieten.
5. **Die richtigen Formate benutzen:** Weg von der Turnhallenschlacht, vom „Wir da vorne, ihr da unten“. Dorthin gehen, wo die Menschen sind. Neue Räume nutzen, spannende Methoden, die auch Spaß machen dürfen. Zeichnen und bauen, essen und trinken und dabei gemeinsam in die Aufgabe eintauchen.
6. **Informiertheit sicherstellen:** Ein einheitlicher Informationsstand ist Basis für den konstruktiven gemeinsamen Diskurs. Sonst beruht das Ergebnis mehr auf Zufall und Partikularinteressen als auf einem ernsthaften Aushandlungsprozess. Alle Perspektiven und Bedürfnisse, Inhalte und Hintergründe müssen offen und gut verständlich auf den Tisch.
7. **Die richtige Sprache sprechen:** Es braucht Profis, die die Werkzeuge kennen, Beteiligungsprozesse strategisch planen und professionell aufziehen – wie das Bauprojekt selbst. Keep it simple aber professionell: Den Prozess gut erklären und auffällig und lautstark vermarkten.



### Beispiel 1: Wohnen in der Ortsmitte (Bad Feilnbach, Oberbayern)

In Bad Feilnbach in Oberbayern soll auf einer zentralen Fläche in der Ortsmitte „Wohnen und Leben“ entstehen. Erworben hat das 5.000 m<sup>2</sup> große Grundstück ein Projektentwickler aus der Region, um dort Wohnen und Leben, Versorgen und Freiraum zu verwirklichen, lebendig und mit Qualität – und vor allem bedarfsgerecht. Hierfür setzten Gemeinde und Projektentwickler von Anfang an auf die Beteiligung der Bürgerschaft. Unter fachkundiger Begleitung von Partizipationsexperten fand diese offen für den ganzen Ort in zwei Schritten statt: eine eineinhalb tägige Ideenwerkstatt und eine halbtägige Planungswerkstatt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser beiden Werkstätten arbeitete im Anschluss ein Architekturbüro den städtebaulichen Entwurf für das Grundstück aus. Immer mit dabei waren der Projektentwickler, der Bürgermeister, Vertreter des Gemeinderates und die Architekten. So war sichergestellt, dass der Bedarf und die Vorstellungen aus der Bürgerschaft auch direkt bei denen ankommen, die letztendlich planen und entscheiden.

**Eine gemeinsam getragene Vorstellung entsteht:** In moderierten Ideentammtischen wurden zunächst alle Anregungen und Ansätze gesammelt: Was braucht es in der Ortsmitte? Welche Wohnformen sind gefragt? Wie soll Leben und Wohnen auf dem Grundstück ausschauen? Ein ganztägig geöffnetes Ideenbüro generierte weitere ca. 100 Ideen aus den Kategorien Wohnen, Baukultur, Freiraum, Infrastruktur, Jugend, Platz für alle Generationen oder Mobilität. Zwei Grundschulen und die Mittelschule brachten sich mit Bildern, Modellen und Vorträgen ein. Alle diese Ideen kamen auf den Prüfstand: Was ist verwirklichbar auf dem Grundstück? Wie kann es aussehen und wie passt das alles zusammen? Transparent und einvernehmlich wurde festgestellt, dass nicht alle eingegangenen Ideen auf dem Grundstück untergebracht werden können. Als Nebenprodukt des Prozesses nimmt die Gemeinde jedoch eine ausführliche Ideensammlung mit zur Umsetzung an geeigneter anderer Stelle.

Entstanden ist ein klares, gemeinsames Bild vom Leben und Wohnen in der Ortsmitte: Alternde Menschen wohnen dort genauso wie junge Singles und Familien in bezahlbaren Wohnungen unterschiedlicher Größe. Gemeinschaftsräume auch für die Ortsbevölkerung ermöglichen Begegnung. Viel Grün und Wasser in allen Variationen bereichern das Ortsbild, sind für alle nutzbar und sorgen für eine angenehme Wohnumgebung. Die aufgelockerte und nachhaltige Bauweise hat dörflichem Charakter.



Abb. 2: Anschaulich und konkret im Modell, Foto: nonconform

**Innovativer Wohnungsbau mit dörflichem Charakter:** Wie lassen sich diese Vorstellungen in tatsächlich gebauten Raum übersetzen? Das war Aufgabe der Planungswerkstatt. Ein eindrucksvolles Modell der näheren Umgebung ermöglichte es den Laien-Architektinnen und -Architekten, sich in die räumlichen Gegebenheiten hineinzudenken. Es wurde gebaut und gebastelt und die Vorstellungen aus der Ideenwerkstatt Schritt für Schritt in Modelle umgesetzt. Die Beteiligten bekamen ein Gefühl für räumliche Zusammenhänge, die Wirkung von Baukörpern und den Umgang mit Rahmenbedingungen. Vier unterschiedliche Modelle entstanden, denen zentrale Elemente aber gemeinsam waren: lebendiger Geschosswohnungsbau im Grünen ganz ohne Einfamilienhäuser.



Abb. 3-1 bis Abb. 3-3: Bauen in der Planungswerkstatt, Fotos: nonconform

Die Ergebnisse dieser zweieinhalb Tage Arbeit der Bürgerschaft waren die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf. Das beauftragte Architekturbüro entwickelte ein dichtes und doch aufgelockertes Quartier zum gemeinsamen Leben und Wohnen. Alle, Öffentlichkeit und Politik, waren sehr zufrieden.