



# Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten

Ressortübergreifendes Modellprojekt vier bayerischer Staatsministerien

## 4. Flächensparforum Sonthofen 09.-10. Oktober 2013

Dipl.-Ing. Architektin u. Stadtplanerin Manuela Skorka, Planungsbüro Skorka, Neuried  
Dr. Sabine Müller-Herbers, Planungsbüro Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen



BAADER KONZEPT



PLANUNGSBÜRO SKORKA  
Architektur . Stadtplanung . Landschaftsarchitektur



- 1. Einfamilienhausgebiete als neues Arbeitsfeld der Innenentwicklung – Hintergründe**
- 2. Aufbau/ Ziel des bayerischen Modellvorhabens**
- 3. Die wichtigsten Handlungsfelder in Bezug auf die Innenentwicklung**
- 4. Stand der Arbeit + Ausblick**



Schutz von Boden und Landschaft



Konversion



Leerstände beseitigen



Belebung der Zentren





Charakteristische Merkmale der Gebiete:

**Monostruktur** hinsichtlich:

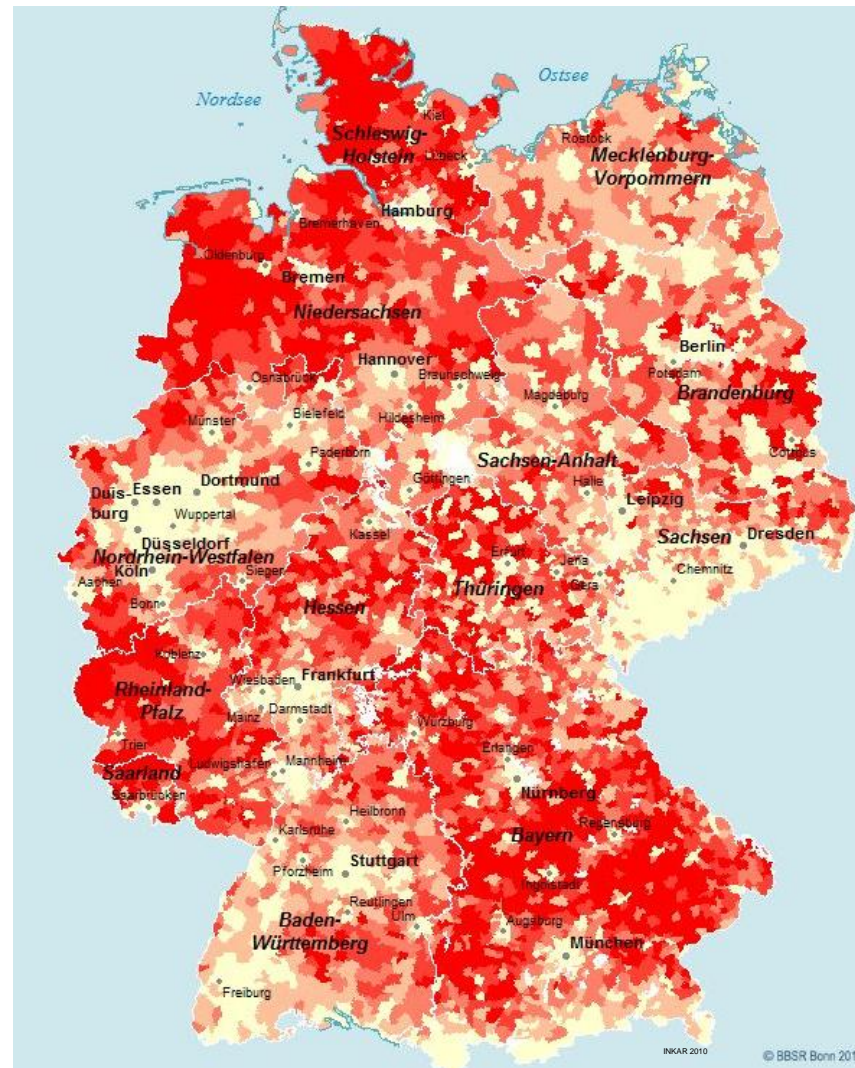
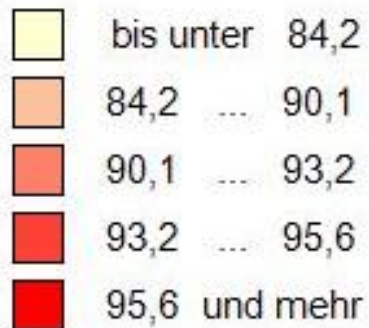
- Gebäudetypologie
- Wohnform (auf die klass. Familie ausgerichtet)
- Grundstückszuschnitte
- Straßennetz/Straßengestaltung
- Nutzung (reines Wohnen)



# Einfamilienhäuser \_ überwiegende Wohn- und Siedlungsform in Deutschland



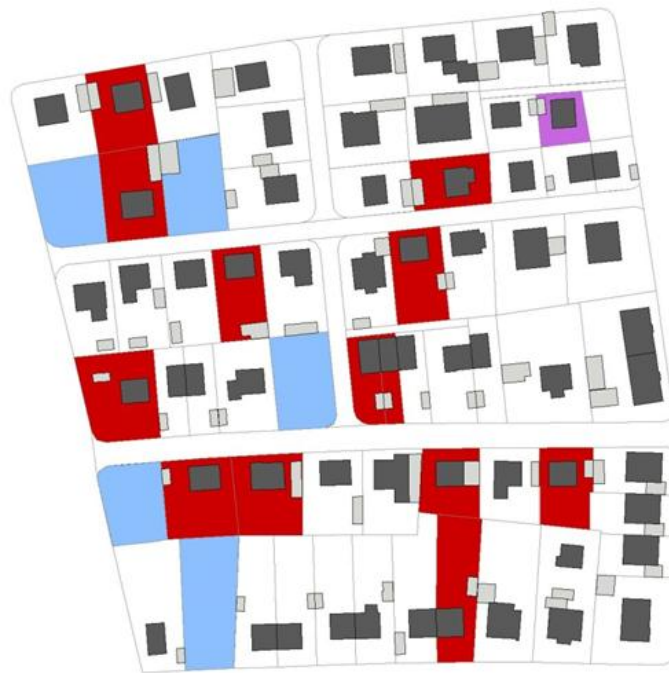
Anteil der Wohngebäude  
mit 1 und 2 Wohnungen (meist EFH)  
an den Wohngebäuden in %



Da die EFH-Gebiete eine rel.  
geringe bauliche Dichte  
aufweisen, beanspruchen  
diese den größten Teil der  
bestehenden Wohnflächen.



- Die Gebiete wurden oft in der Entstehungszeit von jungen Familien bezogen, nun wohnen hier viele ältere Bewohner (Kohorteneffekt)
- und Veränderung der Lebensformen (mehr kleine Haushalte, Familien nicht mehr an einem Ort u.ä.):
  - > weniger Bewohner in den Gebieten („Ausdünnung“)
- Generationswechsel:
  - > in Zukunft mehr Bestandsimmobilien auf dem Markt
  - > **Noch größeres Angebot im Bestand als bisher sichtbar!**






## Beispiel aus älteren Einfamilienhausgebieten:

**6 Parzellen** Baulücken und Leerstände

**13 Parzellen** mit Bewohnern über 70 Jahre

## Flächenpotentiale (heute und in den nächsten 20 Jahren)

-  Baulücken
-  Gebäudeleerstand
-  Bewohner über 70 Jahre



- Neuausweisungen in Kommunen oft Einfamilienhausgebiete

dem gegenüber stehen

- viele derzeitige und künftige Potentiale im Bestand gerade in den EFH-Gebieten



**Angebot und Nachfrage kommen nicht zusammen!**



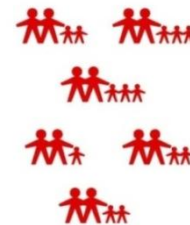
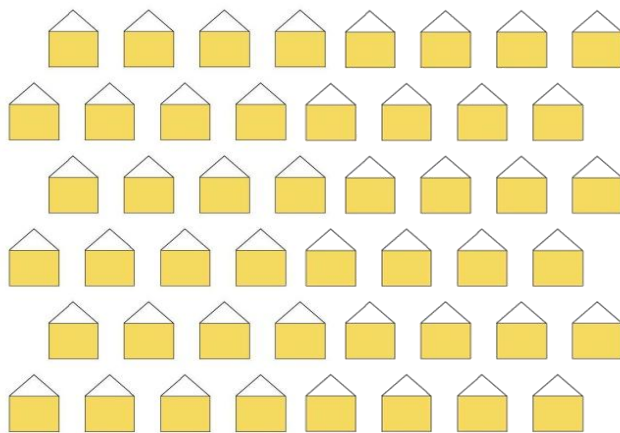
# klassisches Einfamilienhaus ↔ künftiger Wohnraumbedarf

Der vorhandene Gebäudebestand passt nicht zur künftigen Gesellschaftsstruktur > Anpassungs- und Ergänzungsbedarf!

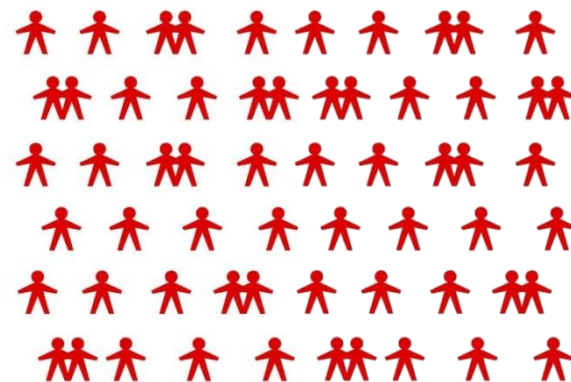
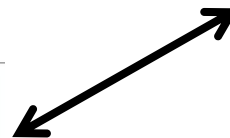
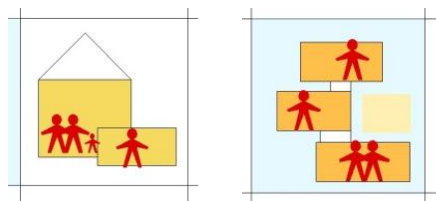
Gebäudebestand

Nutzer/ Haushaltsform

Einfamilienhäuser  
über **80%**  
der Wohngebäude  
In Bayern



Haushalte mit drei  
und mehr Personen  
**20%** (2025)



Ein- und Zweipersonen-  
haushalte  
**80%** (2025)





### Fazit:

- **Große Flächen in Bayern werden von EFH-Gebieten in Anspruch genommen und immer noch neu ausgewiesen**
- **Zu den bestehenden Potentialen werden in diesen Gebieten in Zukunft auf Grund des Generationswechsels viele weitere hinzukommen – dies ist nicht im Bewusstsein!**
- **Eine weitere Neuausweisung mit EFH-Gebieten wird zu einem Überangebot führen, deckt darüber hinaus nicht den künftigen Bedarf an Wohnraum vor allem für kleine Haushalte und ältere Personen („doppelt falsch“).**



## Weitere Aspekte für EFH-Gebiete > ressortübergreifender Ansatz:

- Viele ältere Menschen unter vergleichsweise ungünstigen Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben in EFH-Gebieten
- Auch in ländlichen Ortschaften EFH-Gebiete vielfach vorhanden

### Kooperation folgender Ministerien

- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerisches Staatsministerium für Arbeit, Sozialordnung, Familie und Frauen



=> integrierter Ansatz mit vielfältigen Schnittstellen (ressortübergreifend!)

=> Kompetenzen bündeln und Synergien nutzen



## Projektdauer 2012 - 2014

### Praxiserprobung in 3 Modellkommunen

- Karlstadt
- Langenneufnach
- Marktrodach

### Projektträger

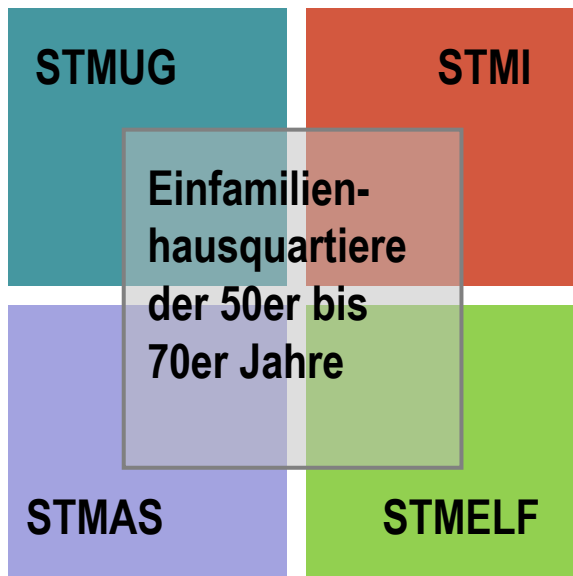
- o.g. vier bayerische Ministerien

### Projektbearbeitung

- Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen
- Planungsbüro Skorka, Neuried




### Begleitung

- Hochschule Coburg







Stadt (Kreisstadt) <b>Karlsstadt</b>	Gemeinde <b>Langenneufnach</b>	Markt <b>Marktrodach</b>
14.900 Einwohner in 10 Orts-/Stadtteilen	1.650 Einwohner in 3 Ortsteilen	3.800 Einwohner in 16 Ortsteilen
Landkreis Mainespessart, Unterfranken	Landkreis Augsburg, Schwaben	Landkreis Kronach, Oberfranken
Quartier „Alte Siedlung“ ca. 1.100 Einwohner	Quartier „Blumensiedlung“ ca.150 Einwohner	Quartier „Am Steig“ ca. 580 Einwohner
		

# Das bayerische Modellprojekt \_ Bestandteile



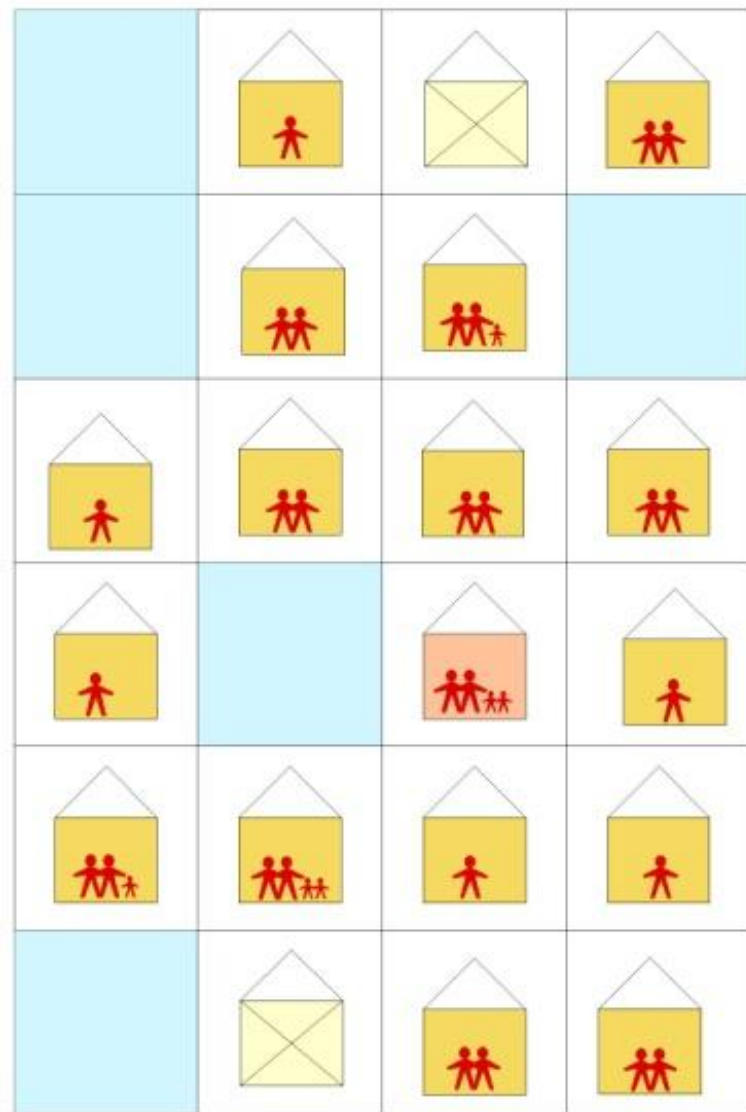
- Recherche im Bereich der Forschung, übertragbare Beispiele

- in den **Modellkommunen**:  
Bearbeitung **im Dialog** mit  
Bewohnerinnen und Bewohnern,  
aktiven Gruppen und Gemeinde  
(Analysen, Quartierskonzept und  
Schlüsselprojekte)

- **Handlungsempfehlungen** zur Anpassung von älteren Einfamilienhausgebieten in Bayern für alle Kommunen

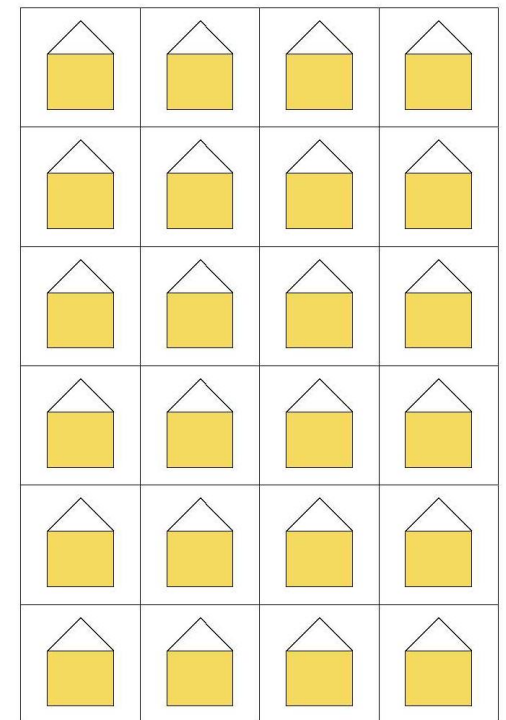
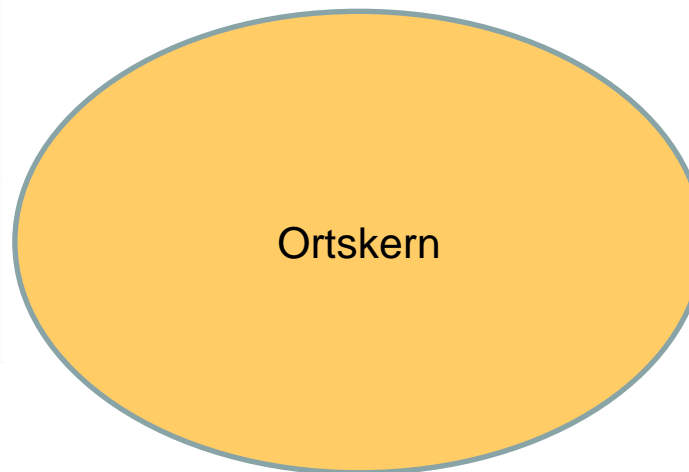
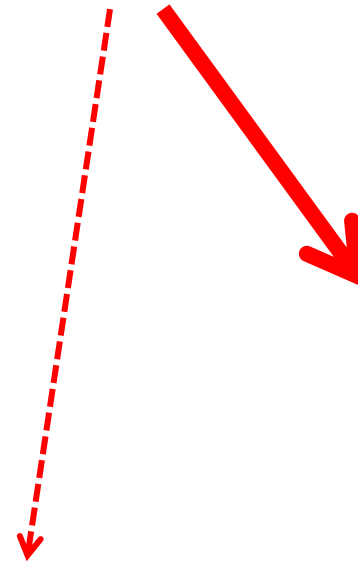






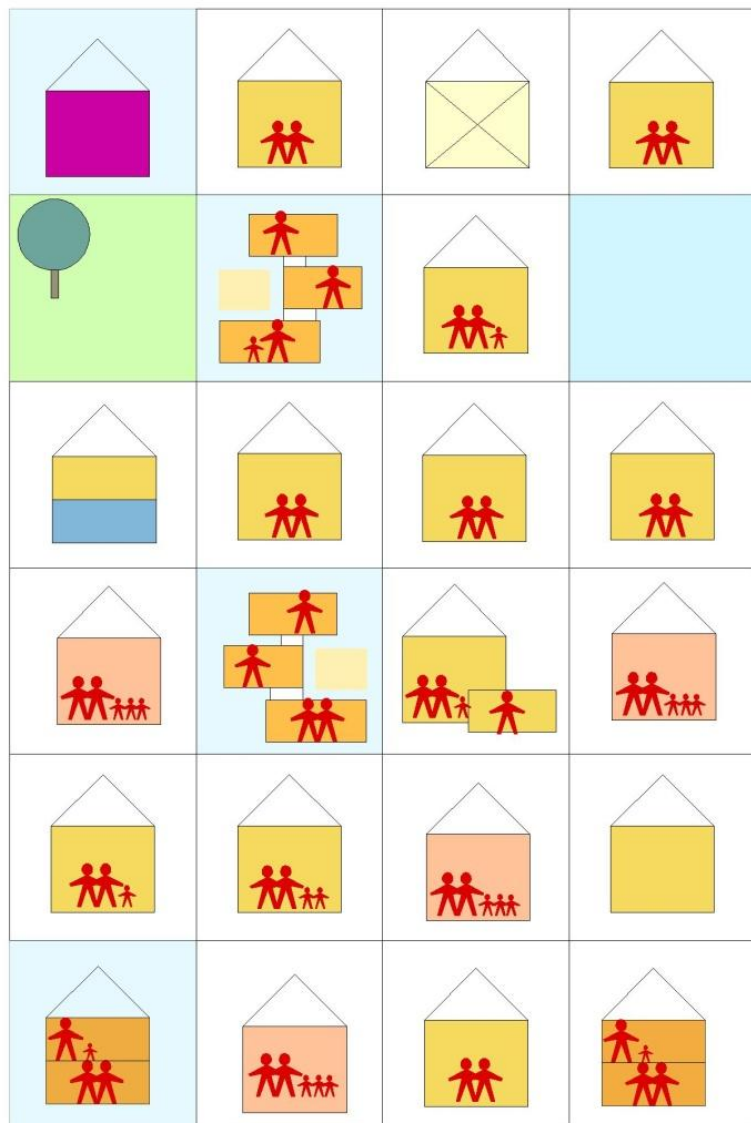
**Ältere** Einfamilienhausgebiete

Umzug / Zuzug



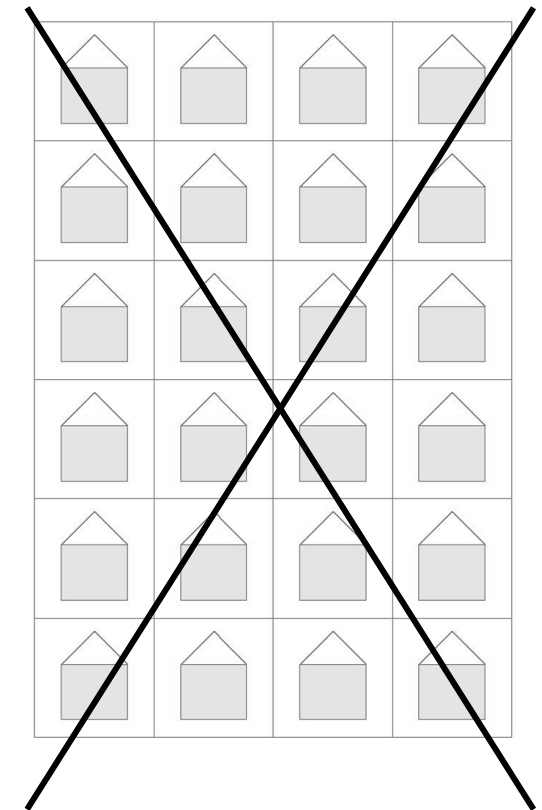
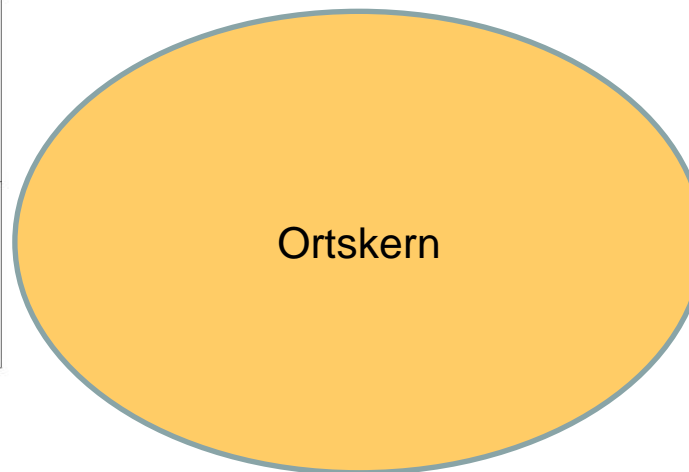
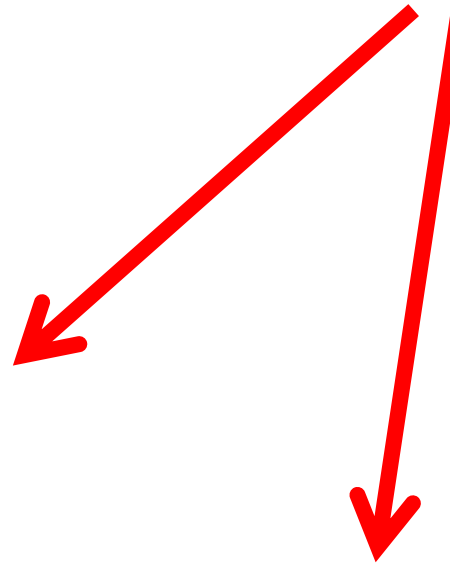
Neubaugebiet



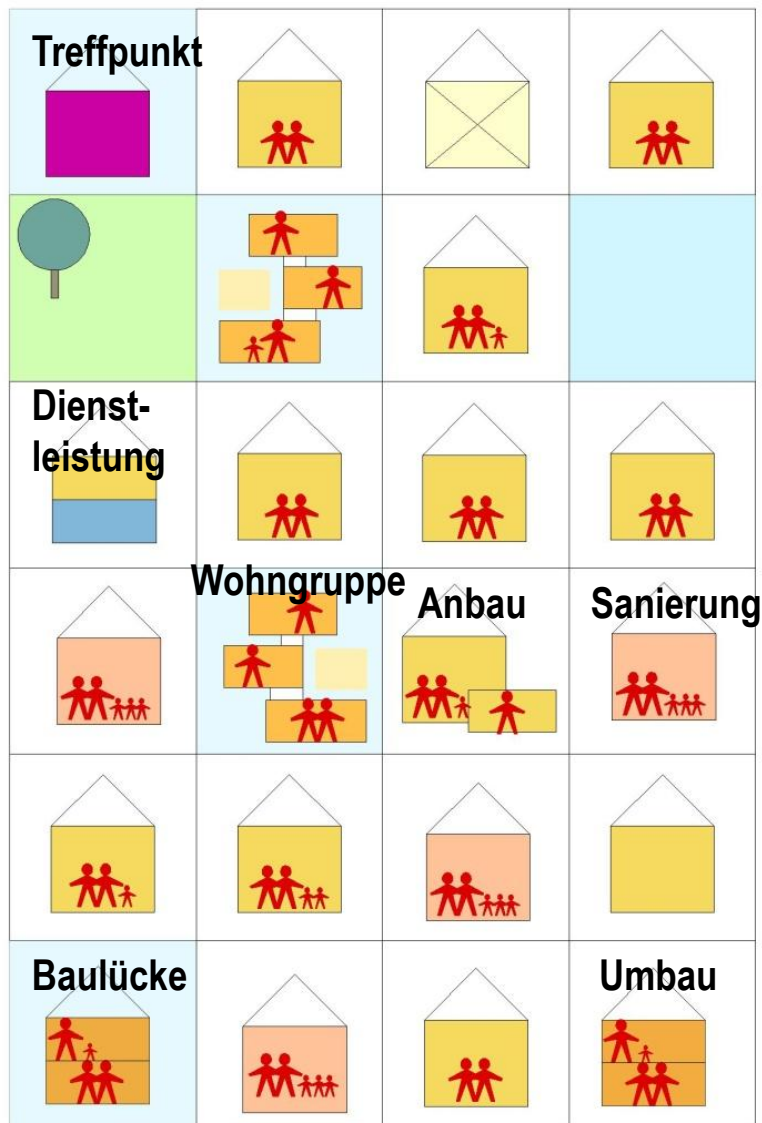


**Revitalisierte** Einfamilienhausgebiete

**Umzug / Zuzug**

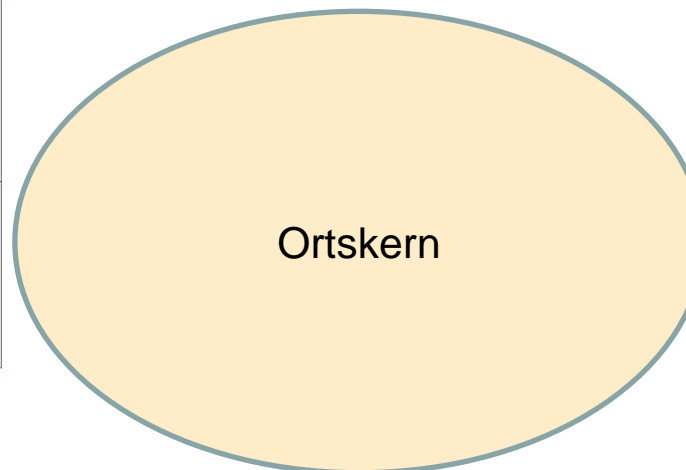


**Neubaugebiet**



Revitalisierte Einfamilienhausgebiete

- Lebendiges, vielfältiges Wohnquartier
- Mehr Bewohner – generationsübergreifend
- Breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen
- Flexibilisierung der Monostruktur
- Effiziente Nutzung der Infrastruktur
- Stärkung des Ortskerns/ der Kommune insgesamt





1. **Innenentwicklung und Flächenmanagement**
2. **Wohnformen**
3. **Immobilienmarkt**
4. **Bestandsentwicklung Gebäude/ energetische Sanierung**
5. **Öffentlicher Raum, Freiraum, Ortsbild**
6. **Versorgung (Nahversorgung, Gesundheit und Pflege)**
7. **Gesellschaftliche Teilhabe/ Unterstützungsangebote / Leben im Alter**
8. **Netzwerke/ Kooperationen /bürgerschaftliches Engagement**
9. **Mobilität**
10. **Technische Infrastruktur und Kosten**

> **Vier Hauptansatzpunkte** unter dem Aspekt der Innenentwicklung:





## 1. Ergänzung mit neuen Wohnformen

- Ein Teil der alten Menschen, die in EFH wohnen, empfinden das Haus als Last oder würden es gerne „weitergeben“  
finden jedoch keine angemessene Alternative – „Remanenzeffekt“
  - Gesucht sind neue Wohnformen: im gewohnten Quartier, kleinteilig, barrierefrei, individuell mit der Möglichkeit für generationsübergreifende und gemeinschaftsorientierte Wohnkonzepte
- => „Bäumchen wechsle Dich“ - Baulücken als Chance zur Ergänzung mit neuen Wohnformen
- Unterstützender Effekt für Innenentwicklung, weil die älteren Leute in der Nähe bleiben möchten  
= neue Nachfragergruppe!



Peter Krebs, Büro für Architektur, Karlsruhe



Jo Zanger, Freiraum Architekten, Konstanz,



### 2. Werterhalt der bestehenden Immobilien sichern

- **Klare Aussagen der Immobilienwirtschaft:  
Neuausweisungen mindern den Wert der  
Bestandsimmobilien !**  
(im Fall rückgängiger Bevölkerungszahlen – also in vielen Teilen Bayerns)
- **Hier muss Bewusstsein geschaffen werden -  
über den Weg des Eigeninteresses der Hausbesitzer  
kann eine neue Kraft für die Innenentwicklung  
hinzukommen**
- **Immer noch Konkurrenz zwischen den Kommunen,  
gerade in strukturschwachen Gebieten  
> Neuausweisungen**
- **Wanderungen/ Fortzug – Eigentümer behalten  
Immobilien für die Option zurückzukommen**





## 3. Aufwertung der Wohngebiete / Immobilienstandorte

- Der Bestand ist häufig schwerer zu vermarkten als die Neubaugebiete
- > Aufwertung auf verschiedenen Ebenen wichtig
- Gesamterscheinung, z.B. Straßenraum  
Mehrfacheffekt Sanierung der Straßen und barrierefreier Ausbau/ Begegnungsflächen
- Suchende fragen nach Spielplätzen, Verkehrssicherheit (s.o.), Einkaufsmöglichkeiten und hausärztlicher Versorgung  
> hier neue Wege gehen



besondere Hemmnisse wie:

- Unsicherheit über die baurechtliche Situation
- Sanierungskosten der Straßen
- Hanglagen





### 4. Information, Bewusstseinsbildung und Vernetzung

- Ressortübergreifende Kooperation auf kommunaler Ebene wichtig (Bauamt, Sozialpolitik, Immobilienwirtschaft)
- Die Kommunalpolitik sollte das Thema der EFH-Gebiete als eigenes Thema mit spezifischen Aspekten “auf dem Schirm“ haben und bei der Orts- bzw. Stadtentwicklung berücksichtigen
- Einbeziehung der Eigentümer und Bewohner  
=> Informieren, Beraten und Eigeninteresse wecken
- In größeren Gebieten: „Anlaufstelle“ sinnvoll zur Vernetzung
- In den Modellkommunen konnten viele interessierte und engagierte Personen zu dem Thema gefunden werden
- Trotz aller fachlicher Bemühungen werden Themen wie Innenentwicklung und Leben im Alter in den Gemeinden oftmals wenig (offen) diskutiert



## Projektstand in den Modellkommunen – Akteure und Projekte (Auswahl)





- Fortführung Vernetzung Akteure
- Vorbereitung Schlüsselprojekte
- Fertigstellung Quartierskonzepte
- Bis Mitte nächsten Jahres Endbericht / Vorbereitung Leitfaden



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**