

VON SUBURBIA ZURÜCK IN DIE INNENSTADT

ANGEWANDT AM BEISPIEL DER
STADT FREYUNG

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin

Studienrichtung:
Architektur

Autor:
Katharina Cheung

Technische Universität Graz
Erzherzog-Johann-Universität
Fakultät für Architektur

Lichtblau, Andreas, Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt
Institut für Wohnbau

März 2014

EIDESSTÄTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am
(Unterschrift)

STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources/resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

date
(signature)

KURZZUSAMMENFASSUNG

Die Problematik der sich immer weiter ausweitenden Siedlungsstrukturen wird heutzutage immer mehr zum Thema. Die „Verschwendung“ von Bauland, Umweltverschmutzung und ökologisch negative Aspekte sind Beispiele hierfür. Auch in der niederbayerischen Kleinstadt Freyung stellt sich dieses Problem. Ein Überangebot an Bauland in der Peripherie, sowie weite Wege zum Arbeitsplatz, welche nicht ohne die Unterstützung von Autos zurückgelegt werden können, wirken sich dort negativ auf die bauliche Entwicklung aus. Doch sollten die positiven Aspekte eines Lebensstandards im Umland nicht außer Acht gelassen werden. Seien es die vielen Grünflächen oder die Möglichkeit sein Eigenheim mitgestalten zu können.

Eine innenstadtnahe Brachfläche in Freyung wird zum Baugrundstück der hierzu geplanten „Siedlungshügel“, welche die Vorteile von Wohnen in der Stadt sowie Wohnen in „Suburbia“ in sich vereinen.

SUMMARY

The problem of the ever-expanding settlement structures is nowadays more and more on the subject. The „waste“ of land, pollution and ecologically negative aspects are examples therefore. Also in the lower bavarian town Freyung, is this a problem. An oversupply of land in the periphery, as well as long distances to work, which can not be completed without the support of cars, affect there a negative effect on the structural development. But the positive aspects of living standards in the countryside should not be disregarded. Be it the many green spaces, or the ability to be able to shape his own home.

An inner-urban brownfield site in Freyung is the plot of this proposed „Settlement mounds“, which combine the advantages of living in the city and living in „Suburbia“ in itself.

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG

2 DIE THEMATIK

Die Siedlung

Reurbanisierung

Urbanisierungszyklus

Phänomenologie und Struktur städtischer Dichte

Entwicklung der Dichte im 20. Jahrhundert

Die Entdeckung der Dichte

Der Dichtebegriff

Die städtische Dichte in der Architektur

Städtische Dichte

Die neue Stadt die zusammenrückt

3 BAYERN UND DIE STADT FREYUNG

Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Bayern 2011 bis 2031

Ausgangsbevölkerung

Fertilität (Fruchtbarkeit)

Mortalität

Auswanderung

Binnenwanderung

Ergebnisse

Schlussfolgerung

Lage

Geschichte

Zahlen und Daten

Städtebauförderung „Stadtumbau-West“ - Rahmenplan Freyung

Markante Indikatoren

Zielsetzung

Vorgehensweise hinsichtlich der Zielsetzung

Schlussfolgerungen
Änderung der Bedürfnisse der Menschen

4 WOHNEN

Das Einfamilienhaus

Die Definition
Die Geschichte
Die Architektur
Die Vorteile
Die Nachteile

Familiengerechter Wohnraum

Spezifische Anforderungen von Familie an Wohnung und Wohnumfeld

Die Zielgruppe der Alleinerziehenden

Wohnen im Alter

Definitionsversuch des Begriffs „altersgerechtes Wohnen“
Wohnen in der Gemeinschaft
Betreute Wohn- und Hausgemeinschaften für Pflegebedürftige
Wohnungsgrößen von Altershaushalten
Barrieren in Wohnungen von Seniorenhaushalten
Sanitärausstattung

Die Bestandteile des Wohngrundrisses

Erschließung
Küchen
Wohnbereiche
Bäder
Nebenräume

5 IDEENFINDUNG

Haus 47°40'48"N/23°8'12"E, Flöckner - Schnöll

Wohnüberbauung Achslengut, Baumschlager Eberle

„Verkehrte“ Flexibilität

Tetris
Grundrissidee
Problematik

6 DER BAUPLATZ

7 DER GRUNDRISS

Die Entwicklung

Typus Einfamilienhaus

Die Wohnungstypen

Typ 01 „Pärchen“

Typ 02 „Pärchen + Einzelperson“

Typ 03 „Familie mit Kind“

Typ 04 „Familie mit Kind + Kind“

Kombinationsmöglichkeiten

Die Erschließung

8 DAS GEBÄUDE

Die Bebauungsarten

Der Entwurf

Erste Überlegungen

„schwieriger“ Bauplatz

Die Funktionen

Die Addition

9 PLANSATZ

(Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Perspektiven, Modell)

10 SCHLUSSFOLGERUNG

11 QUELLENVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG

Vor einigen Jahren bestand die Umgebung der Stadt Freyung noch aus vielen Wäldern und Ackerflächen. Heute breiten sich die bebauten Siedlungsflächen bereits bis in die umliegenden Ortschaften aus. Ein Zusammenwachsen der Gebiete steht bevor.

Die Ausdehnung des Wohnens in die Siedlungsgebiete führt zu einer immer flächenintensiveren Bebauung. Dieser Trend, beeinflusst durch die Veränderung im Bevölkerungswachstum führt zu immer kleineren Haushalten, einer daraus folgenden immer niedriger werdenden Dichte in den Siedlungen und einem vermehrten Bodenverbrauch mit Einbeziehung negativer Umweltfaktoren. Die Infrastruktur weitet sich aus und Autos werden unverzichtbar. So wird **Suburbia** zum großen Thema.

Aus diesem Grund habe ich mir die Aufgabe gestellt, wie ich die Vorzüge des Einfamilienhauses in Siedlungen in die Stadt verlegen kann und somit die negativen Aspekte wie Umweltverschmutzung und Energieverbrauch minimieren zu können.

Im ersten theoretischen Teil (2-4) sollen wichtige Begriffe an die Problematik des Themas herantreiben. Der zweite praktische Teil beschäftigt sich mit der Entwurfsidee zur Problemlösung, dargestellt am Beispiel der Stadt Freyung.

Entwurfsvorstellungen

- Typus Einfamilienhaus mit Garten und Haus
- flexible Grundrisse mit Anpassung an verschiedenste Lebensabschnitte
- viele Wohnungstypen
- Mitgestaltung des Wohngrundrisses durch die Bewohner
- Stadt und Wohnen sollen im Einklang miteinander stehen
- Kombination von Wohnen und Arbeiten
- Familienfreundliches Wohnen und Wohnumfeld
- Altersgerechtes Wohnen und Wohnumfeld
- Wohnen, Arbeiten, Freiraum und Kommunikation auf einer Ebene
- das Gebäude passt sich an seine Umgebung an

2 DIE THEMATIK

DIE SIEDLUNG

Eine Siedlung beschreibt einen geographischen Ort, an dem Menschen in Gebäuden zum Dienste des Wohnens und Arbeitens zusammenleben. Zur heutigen Zeit gehören dazu Baulichkeiten der Wirtschaft, der Kultur, des Sozial- und Verkehrswesens. Siedlungen haben auch meistens einen eigenen Namen.

Die Vorfahren der Siedlung sind Jagdstationen bzw. die Wohnplätze von Nomaden. Jedoch ist der Begriff der Siedlung als Erstes den dauerhaft sesshaften Ackerbauern vorbehalten.

Siedlungen können in mehrere Siedlungstypen eingeteilt werden. Meistens jedoch, vor allem wenn Siedlungen weiter wachsen, vermischen sich mehrere dieser Typen. Besonders in der Nachkriegszeit kam es in Deutschland zu einer vermehrten Ansiedlung von verschiedensten Flüchtlingsgruppen. In ländlichen Gebieten wuchsen die Orte durch solche „Siedlungen“ um fast 100 Prozent ihrer vorherigen Einwohnerzahl an. Siedlungen unterscheiden sich außerdem durch die „Art der Bebauung“. Ganz unabhängig von Größe und Anordnung wird die Form auch durch die

Bauart dieser Häuser bestimmt. So gibt es zum Ersten Höhlensiedlungen, Siedlungen, welche dem Namen nach vorwiegend aus Hochhäusern bestehen. Sowie Industriesiedlungen, welche sich vor allem aus Fabrikanlagen und Miethausblöcken zusammensetzen. Zuletzt Reihenhaussiedlungen, eine Siedlungsform bestehend aus vielen Einfamilienhäusern.¹

REURBANISIERUNG

Der Begriff der Reurbanisierung beschreibt die Bevölkerungs- und Beschäftigungszunahme in der Kernstadt. Dabei kommt es zu einer Aufwertung dieser.

Auslöser für dieses Phänomen können sein. Erstens Investitionen in die Stadterneuerung, Strukturwandel und eine vorausgehende Suburbanisierung, welche den Wohnraum in der Kernstadt wieder bezahlbar macht. Wie auch höhere Verkehrskosten, welche das Leben in der Stadt in Relation zum Leben im Umland, günstig machen. Das Schema der Reurbanisierung ist eingebettet in den **Urbanisierungszyklus** von: Urbanisierung-Suburbanisierung-Desurbanisierung-Reurbanisierung, wobei

Abb. 01 - Reurbanisierung

die Phasen nicht unbedingt in dieser Reihenfolge auftreten und auch parallel stattfinden können.

Ansätze der Reurbanisierung treten in Deutschland bereits auf. Dieser geht stets eine Suburbanisierung oder Urbanisierung voraus. Gründe für die Reurbanisierung können sein:

Die steigende Attraktivität, sein Leben in der Stadt zu verbringen. So wächst zum Beispiel in Deutschland bei Menschen über 50 Jahren wieder das Interesse in der Stadt zu wohnen. Diese möchten die vorhandenen Annehmlichkeiten in der Stadt nutzen können, ohne auf das Auto angewiesen zu sein. ²

PHÄNOMENOLOGIE UND STRUKTUR STÄDTISCHER DICHTEN

Entwicklung der Dichte im 20. Jahrhundert

Aus sozialwissenschaftlicher Sicht beschreibt der Begriff der Dichte vor allem Interaktionsdichte - also die Vielzahl und Vielfalt von Begegnungen und Kontakten, welche soziale Beziehungen charakterisieren. Bei der Interaktionsdichte spielen neben räumlichen und gesellschaftlichen Bedingungen vor allem auch technische Entwicklungen ei-

ne große Rolle. So blieb innerstädtische Kommunikation bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts noch weitgehend an die vorindustriellen Kommunikations- und Transportbedingungen gebunden. Die bauliche und die soziale Dichte stimmen überein und produzieren ihr Zusammenwirken. Dabei entwickelten sich die Industriestädte des 19. Jahrhunderts ohne wesentliche politisch-planerische Beeinflussung. Die Marktgesetze konnten sich in der baulichen Entwicklung der liberalen Stadt des 19. Jahrhunderts mehr oder weniger ungehindert durchsetzen. Aus Diesen entstanden gerade für die arme, wenig zahlungskräftige, aber schnell wachsende Arbeiterbevölkerung schwierige, schlecht erschlossene und schlecht versorgte Wohngebiete von sehr hoher baulicher Dichte. So kam es gerade in diesen Stadtteilen zu extremen Belastungen und Beeinträchtigungen der Gesundheit, die auf lange Zeit gesehen auch zu einer sinkenden Lebenserwartungen der städtischen Bevölkerung führte. Die Stadtplanung um die Jahrhundertwende erhob deshalb die Bändig und Regulierung der baulichen Dichte zu einem ihrer zentralen Ziele

und setzte sich für die Auflockerung der Stadt ein.³

Die Entdeckung der Dichte

Dichte ist in der aktuellen Städtebaudiskussion zu einem sehr wichtigen Begriff geworden. Dabei haben aber die Denkschemata gegenüber den Planungsdebatten um 1900 neue wichtige Vorzeichen erhalten. Niedrige Dichte wird heute eher negativ dargestellt. Sie wird gleichgesetzt mit Zersiedelung, Landschaftsverbrauch und Verschwendung von kostbarem, da knappem Bauland. Die damit verbundene privatistische Lebensform wird gesellschaftlichen Problemen gegenüber als ignorant und verantwortungslos bezeichnet. Dagegen wird hohe Dichte von Urbanisten und Planern überwiegend positiv bewertet. Allerdings wird sie keineswegs von allen Stadtbewohnern hoch geschätzt, vor allem nicht von Familien mit Kindern. So erweisen sich Wohnhochhäuser beispielsweise als angreifbare Zonen für Vandalismus, in denen einzelne Personen leicht das Wohngefühl vieler Bewohner beeinträchtigen können. In der fachlichen Debatte hingegen gilt hohe Dichte als Garantie für den sparsamen Umgang mit Flächen und Energie. Außerdem als Voraussetzung für

Urbanität, mit welcher sie häufig gleichgesetzt wird.³

Der Dichtebegriff

Die mit dem Begriff Dichte verbundenen Assoziationen müssen verschiedenen Dimensionen des Dichtebegriffs zugeteilt werden, welche man am besten in unterschiedlichen Begriffen der Dichte ausdrückt:

Bauliche Dichte ist das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks bzw. ein Maß für das Volumen der Gebäude auf einer bebauten Fläche. Damit wird auch das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche angesprochen und somit der Anteil von Flächen, die für den Aufenthalt im Freien zur Verfügung stehen. Wichtiger als diese Ziffer ist für die effektive Nutzung aber die Frage, wem die freien Flächen gehören bzw. wie zugänglich sie für die Öffentlichkeit sind. Bauliche Dichte benötigt also einer Ergänzung um die **Regelungsdichte**. Eine wachsende Zahl von Menschen mit unterschiedlichem kulturellen Hintergrund und unterschiedlichen Lebensstilen auf engem Raum macht für ein friedliches Zusammenleben mehrere Regeln notwendig. Deshalb muss in sozial heterogenen Lebensformen, in denen gleichzeitig jeder Einzelne einen

Anspruch auf Gleichheit und Respekt hat, eine hohe Nutzungsdichte durch eine hohe Regelungsdichte abgestützt werden, falls ein abweichendes Verhalten nicht einfach akzeptiert oder durch räumlichen Ausschluss bestraft wird. Diese Tendenzen zur Überlastung der gesellschaftlichen Umwelt bzw. des Ausschlusses bestimmter Personen oder Bevölkerungsgruppen aus dieser Umwelt werden heute besonders deutlich an der Entwicklung des öffentlichen Raumes. Auf der einen Seite stehen die Zumutungen ständiger Beeinträchtigungen durch Dritte, da die verinnerlichten Normen für das Verhalten im öffentlichen Raum nicht mehr aus einer ohne Fragen geteilten Kultur entstehen. Auf der anderen Seite herrscht im Falle von kommerziellen Nutzungen die Privatisierung der sozialen „Selektionsregeln“. Sie erlaubt eine relativ niedrige Regelungsdichte gegenüber denen, die zugelassen sind, da Andere von diesen Räumen ferngehalten werden.

Die **Einwohnerdichte** hängt zwar mit der baulichen Dichte zusammen, ist jedoch nicht identisch zu ihr. Die Einwohnerdichte kann trotz steigender baulicher Dichte abnehmen, wie bei steigender Wohnfläche pro Person. Um dies

deutlich zu machen, sollte man - wie bereits angesprochen - zwischen Außendichte und Innendichte unterscheiden, wobei Außendichte die Zahl der Einwohner pro Hektar Wohnbauland bedeutet und die Innendichte bzw. Belegungsdichte die Zahl der Bewohner je Wohnfläche oder je Wohnung. Mit dem Wandel der Relation von Außen- und Innendichte ergeben sich sehr unterschiedliche städtebauliche Situationen: Geräumige Luxuswohnungen mit niedriger Belegungsdichte in einem dicht bebauten Hochhausgebiet auf der einen Seite, ein kleines Haus in einem locker bebauten Dorf auf der anderen Seite können zu einer ähnlichen Außendichte führen - während sich aber die Wohnbedingungen stark unterscheiden.

Die **Beschäftigungsdichte** ist ein wesentlicher Punkt dafür, was sich tagsüber in einem Wohnquartier abspielt. Eine hohe Beschäftigungsdichte trägt zur Belegung der Straßen und Plätze, zur Auslastung der Geschäfte und Lokale sowie von Freizeiteinrichtungen bei - nach Geschäftsschluss kann das Quartier aber auch völlig verlassen wirken. Schließlich ist die **Interaktionsdichte** oder **soziale Dichte** zu nennen, die allerdings nicht nur räumlich bestimmt ist.

Definiert als Zahl der Interaktionen innerhalb einer bestimmten Bevölkerungsgruppe, ist sie einerseits abhängig vom Ausmaß der Arbeitsteilung und der sozialen Differenzierung in einem Raum, andererseits von den Verkehrs- und Kommunikationstechniken. Bereits Marx wies darauf hin, dass Dichte etwas relatives sei. Interaktionsdichte kann also unabhängig vom Raum organisiert und erhalten werden. Hohe bauliche Dichte bringt nicht zwangsweise auch Interaktionsdichte mit sich, wie mancher Bewohner eines innerstädtischen Wohnhauses aus eigener Anschauung weiß.³

DIE STÄDTISCHE DICHTEN IN DER ARCHITEKTUR

Städtische Dichte

Gerade weil sie auf verschiedensten Ebenen greift, ist sie aktueller und moderner als je zuvor.¹

Als Erstes stehen für den Begriff Dichte in der Bebauung rein funktionale Gründe. Je weiter die Häuser aneinanderrücken, umso besser kann ihre Verbindung untereinander stattfinden: So kann sich ein angenehmes und sogar auch kreatives Wirken untereinander bilden.

Je näher zueinander auch die unterschiedlichen Bereiche zum Thema Nutzung der Stadt aneinanderrücken, die Wohnviertel, die Arbeitsstätten, die Kulturbauten und die Freizeiteinrichtungen, desto eher und öfter wird zwischen ihnen ein Wechsel stattfinden. Somit fallen die langen Wege weg, welche vom Umland ausgehen. Wie auch die aufwendigen Erschließungen hinsichtlich des Verkehrs. Das Meiste kann zu Fuß erreicht werden und das Auto kann zumindest im Ansatz aus der Stadt herausgehalten werden.

Dies umso mehr, als dass die klassische räumliche Trennung von Arbeit und Privatheit in der modernen Gesellschaft zunehmend entfernt wird. Dieser Art zu leben kommt die Nähe von Haus und Arbeitsstätte wieder stark entgegen. Zudem wollen auch und gerade diejenigen Menschen, die ein berufscentrales Leben führen, sich nicht lang mit weiten Wegen aufhalten - und vor allem nicht mit Pflichten außerhalb ihres Berufs. In der städtischen Dichte entwickelt sich auch dafür leichter ein entsprechendes Angebot wie Hilfen im Haushalt, Lieferservice und z.B. Wäschereien. Nicht nur deswegen ist die Innenstadt ein künstlerisches und inspirierendes Umfeld für

kreative Leute die fest im Beruf stehen. Auch denjenigen, die in ihrer eigenen Wohnung arbeiten, fällt es dort nicht schwer so ein soziales Netz zu knüpfen. Zusammengefasst: Die räumliche Nähe erleichtert alle Funktionen der Stadt, vom Wohnen zum Arbeiten und über die Freizeit und verringert dabei noch den motorisierten Verkehr. Dadurch fördert sie gerade jene Mischung von Aktivitäten, welche die Urbanität genauso anziehend wie inspirierend macht.

Ebenso bietet die Dichte in der Stadt denjenigen, welche von der modernen Gesellschaft ausgrenzt werden, Schutz und Hilfe. Nämlich der älteren Bevölkerung. In einer eher dichten Stadtstruktur können sie, auch wenn sie nicht mehr recht mobil sind, vom Lebensmittelladen bis zum Arzt und von der Wohnung der Nachbarn bis zum Kino, alles leichter erreichen. Weiterbildung bleibt ebenso im Rahmen der Möglichkeiten wie auch die Pflege sozialer Kontakte. Da die Gesellschaft, zumindest die europäische, immer älter wird, wird die Dichte vor allem aus „gesellschaftspolitischen Gründen“ zu einem sehr aktuellen Thema.

Jedoch auch aus ökonomischen Gründen. Das Leben im Umland scheint

wohl günstig zu sein, da dort die Mieten bzw. die Kosten eines Grundstücks im Normalfall niedriger sind als in der Stadt. So ist es aber eigentlich nicht. Die langen Wege zur Arbeit, zum Einkaufszentrum, zum Multiplexkino oder einfach ins Stadtzentrum schlagen, vor allem da sie sich immer wieder wiederholen, im Budget ordentlich zu Buche. Vor allem wenn sie nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sondern mit dem Privatauto zurückgelegt werden müssen. Dieses ist in den weitläufigen Vorort-siedlungen, in denen man bis zur nächsten Bushaltestelle kilometerweit zu laufen hat, oft die einzige Möglichkeit. Das Auto wird im städtischen Umland zum unverzichtbaren Hilfsmittel. Und zwar nicht nur für die Familien, sondern auch für jeden Einzelnen: Nicht umsonst spricht man seit Neuestens von dem Begriff „Zwangsmobilität“. Damit hat auch die Anzahl der Pendler in den letzten Jahren sehr schnell zugenommen. Im parallelen Maße hierzu haben sich der Einkaufsverkehr und der Freizeitverkehr exponentiell weiterentwickelt. Auch dann, wenn nur die privaten Kosten des Pendelns mit einbezogen werden, zerstören sie die Vorteile geringerer Miet- und Immobilienpreise

in der Innenstadt. Zudem kosten die täglichen Fahrten nicht nur Geld, sondern auch Zeit. Ein europäischer Pendler verliert im Durchschnitt 12 bis 14 Stunden Zeit pro Monat auf der „Strecke“ im Vergleich zu einem in der Stadt Wohnenden. Das Leben im Umland ist daher sowohl für diejenigen unwirtschaftlich, die auf ihre finanzielle Situation achten müssen. Als auch für die, die es sich zwar leisten könnten, aber mit ihrer Freizeit sparsam umgehen. Dichte ist also nicht nur für den Einzelnen ein ökonomischer Vorteil, sondern auch für alle zusammen. Jede Vorort-siedlung braucht aufwendige Straßenbauten, Kanalisation und Anschlussleitungen. Einrichtungen, die eine kompakte Besiedelung in geringerem Maße benötigt und besser auslastet. Die Kosten pro Jahr für Bau, Betrieb und Instandhaltung der Straßen, Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsversorgung pro Einwohner betragen bei verdichteter Bebauung nur etwa die Hälfte, wie bei einer Einfamilienhaus-Siedlung. Suburbia bedeutet daher Wohlstand, der in der Geschichte der Menschheit einmalig war und wohl kaum erhalten werden kann. Wenn unsere Gesellschaft ihre Lebensqualität unter veränderten öko-

nomischen Bedingungen behalten will, wird sie sich von manchem verabschieden müssen, was sich im Unterhalt und in der Benutzung als zu teuer erweist: Darunter von vielen Teilen der „Zwischenstadt“.

Dieses Phänomen legt bereits einfache marktwirtschaftliche Überlegungen dar. Auf der ganzen Welt befinden sich die Städte in einem Wettstreit um die besten Fachleute der verschiedensten Berufsbereiche, da diese für ihre Ökonomie unverzichtbar und für ihren Wohlstand entscheidend sind. Sie können sie nur heranziehen und halten, wenn sie ihnen attraktive berufliche Chancen und eine hohe Lebensqualität bieten. Beides kann in dichten Ansiedlungen eher gegeben werden als im ländlichen Umland, welches auch unter diesem Aspekt zum „Auslaufmodell“ wird. Freilich nicht nur aus ökonomischen sondern vor allem aus ökologischen Gründen. Der aktuelle Landschaftsverbrauch durch Ausweisungen zu Bauland ist komplett unverantwortlich. Und auch abgesehen von der Naturzerstörung, die sie flächenmäßig mit sich bringt, stellt jede Ansiedlung eine viel zu große Belastung der Umwelt dar. Der laufende Energie- und Verschmutzungsstand mit

dem Verbrauch von fossilen Brennstoffen, Nahrungsmitteln, Wasser und Sauerstoff, sowie der Produktion von Schmutzwasser, Kohlendioxid und Abfällen, verschlechtert sich exponentiell, wenn die Stadt nicht mehr eine „normale“ Stadt, sondern Suburbia ist. Neben dem zu hohen Energieverbrauch durch den motorisierten Verkehr sind der zu hohe Heizbedarf der einzelstehenden Häuser mitsamt der damit zusammenhängenden Verschmutzung daran schuld. Dazu kommt die Abdeckung von viel zu großen Naturflächen, womit das ökologische Gleichgewicht zusätzlich belastet wird.

Doch ist und bleibt das kulturell-politische Argument das ausschlaggebende. Gleichzeitig mit der Entstehung der antiken Stadt begann man das Wort der Urbanität sowohl für all das zu verwenden, was mit Stadt zusammenhing, als auch für einen dem entsprechenden zivilisierten Umgang. Seitdem wurde die Stadt zu dem Ort, an dem sich der Mensch als soziales Wesen entwickeln konnte. Diesem konnten auch die Verläufe entgegen der Stadtbildung kaum etwas anhaben, welche vor dem Hintergrund der auswuchernden und verelendeten Stadt des späten 19. Jahrhunderts

aufkamen. Den meisten Teilen der Kultur des 20. Jahrhunderts galt die Stadt und vor allem die Großstadt, als Mittel des Massenzeitalters, als Entstehungsort des Fortschritts. Sie wurde als die riesige „Schmiede“ bezeichnet, in welcher der „neue Mensch“ geschaffen wurde. So schrieb Alfred Döblin in seinem Aufsatz „Der Geist des naturalistischen Zeitalters“: „Die Städte sind [...] Der Korallenstock für das Kollektivwesen Mensch. [...] Man kann an den Städten manches schwach und gefährlich finden [...] Man kann aber nicht die Städte selbst, die Brennpunkte des Gesellschaftsbetriebes, ablehnen oder überhaupt bewerten.“²

Schon damals war klar, dass es nicht reicht, viele Menschen auf engem Raum anzusiedeln, um Kultiviert-sein und Sittenverfeinerung zu fördern. Ebenso war klar, dass ohne dichte Ansiedlungen Urbanität, also der Austausch, die gegenseitige Anregung, die produktive Auseinandersetzung so gut wie nicht möglich sind. So haben sich auch die Vorhersagen nicht bewahrheitet, dass im neuen Zeitalter der Telekommunikation die Funktion der Stadt als Ort der Begegnung veraltet werden würde. Im Gegenteil: Gerade die Men-

schen, die viel mit dem Computer arbeiten, wollen nicht isoliert sein und suchen daher die Begegnung mit Anderen. Und gerade diese Begegnung wird mit zunehmender Dichte der Stadt eher wahrscheinlicher. Dabei hat das „Web“ auch die Funktion der urbanen Balungsräume nicht übernommen. Diese integrative Funktion hat umso mehr an Stellenwert gewonnen, je mehr die vor allem ökonomisch bedingten Ströme von Migranten die Kulturen zusammenwürfeln. Dabei sind die zufälligen Begegnungen, der beste Schutz gegen „Fragmentierung“ und „Extremismus“. Denn sie zeigen die Unterschiede auf dadurch zusammenzuleben, dass man über diese hinweg miteinander kommuniziert. Dies bedeutet nicht nur eine Art Strategie zum Thema Überlagerung, sondern gilt auch als Bereicherung. Die Städte sind öffentliche Einrichtungen für die Produktion der Erlebnisse jedes Einzelnen. Je dichter die Stadt ist, umso mehr Erlebnisse gibt es dort: nicht nur zur Sittenverfeinerung und Erbauung, sondern auch zum kulturell und möglicherweise auch wirtschaftlich produktiven Vergnügen.⁴

Die neue Stadt die zusammenrückt

Es ist kein Zufall, dass die neue Stadt welche zusammenrückt, also die neue Stadt der Dichte bislang nicht realisiert wurde. Ebenso wie es auch nicht zufällig geschieht, dass Suburbia so ausgedehnt wurde. So ist Diese weniger ein Produkt von falscher Planung, als ein Produkt falscher Ziele: Von der Politik gewollt und mit gesetzlichen Werkzeugen und finanziellen Antrieben erzwungen. Diese Anreize, jene Werkzeuge und der Wille müssen jedoch umgedreht werden. Aber es müssen zunächst für die Stadt der Dichte architektonische Leitgedanken entworfen werden.

Tatsächlich führt die architektonische Umsetzung des Grundsatzes der Dichte nicht zu einer von Anfang an definierten Stadtform. In den zehn Jahrtausenden, in welchen es dichte Städte gibt, wurden die unterschiedlichsten Typologien entwickelt, um möglichst viele Menschen auf möglichst wenig Boden anzusiedeln. Sie sind von Ort zu Ort, von Klima zu Klima, von Technologien und vor allem von Kultur zu Kultur zu unterscheiden.

Auf diesem Unterschied aufbauend soll eine zeitgenössische Stadtarchitektur der Dichte entwickelt werden. Sie muss

einen Blick in die Vergangenheit werfen, um dort von ihr zu lernen. Etwa von den vielfältigen und attraktiven Großwohnanlagen, die das späte 19. Jahrhundert in fast allen europäischen Metropolen entwickelt hat. Etwa in Berlin die großartige Hofanlage von Riehmers Hofgarten mit der Miethausgruppe St. Bonifatius, den Goethepark wie auch die erfolgreich revitalisierten Hackeschen Höfe. Auch wird sie mit Experimenten in die Zukunft leiten müssen, welche aus den neuen Gewohnheiten im Leben des Einzelnen und sozialen Strukturen neue Wohnformen erfinden, welche ebenso Nähe wie auch abgeschirmt sein zugleich möglich machen. Auch dafür gibt es bereits vielversprechende gegenwärtige Ansätze.

Mit derlei Experimenten wird man nicht aufs Land ziehen, um es weiterhin willkürlich in noch mehr Bauland zu verwandeln, sondern zunächst in die Stadtgebiete. Sie bieten selbst in zentralsten Bereichen brachliegende Flächen, die erfinderisch bebaut und intelligent genutzt werden können. Vor allem aber wird man sich das Umland mit seinen wenig genutzten oder sogar komplett ungenutzten Grundstücken vornehmen müssen. Daher gilt es, neue

Strategien zur Verdichtung zu entwickeln, die den besonderen Bedingungen und dem Charakter der Vorstadt entsprechen.

Die Architektur der Dichte wird sich überall verschieden darstellen. Je nach Gebiet bzw. Grundstücksfläche und der Umgebung. Die Notwendigkeit der Dichte kann nicht in Frage gestellt werden, weil sie funktional, ökonomisch, ökologisch, gesellschaftlich und kulturpolitisch nicht zu vermeiden ist. Die Umsetzung dieser aber dagegen schon. Somit werden unsere Städte immer das bleiben, was sie, wenn sie den Namen verdienen, immer waren: „Orte der Vielfalt, der Unterschiedlichkeit und Orte welche überraschen.“⁴

¹ Vgl. <http://de.wikipedia.org/wiki/Siedlung>

² Vgl. <http://de.wikipedia.org/wiki/Reurbanisierung>

³ Vgl. Häussermann 2007

⁴ Vgl. Lampugnani 2007

¹ Lampugnani 2007, S.15

² Lampugnani 2007, S. 22 ff.

Abb. 01 - <http://de.wikipedia.org/wiki/Reurbanisierung>

3 BAYERN UND DIE STADT FREYUNG

BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN 2011 BIS 2031

Die im Folgenden Text dargestellten Fakten basieren auf der regionalisierten Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen von 2011 bis 2031 des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung: ¹

Ausgangsbevölkerung

Die aktuellen Berechnungen lassen sich durch den Bevölkerungsstand vom 31.12.2011 belegen, wenn wir nach Gebietseinheiten, Geschlecht und Einzelaltersjahren unterscheiden. Jene Daten stammen aus der amtlichen Fortschreibung der Bevölkerung, deren Stand alle mit alleiniger oder Hauptwohnung gemeldeten Einwohner beinhaltet. Dabei muss beachtet werden, dass durch die Veröffentlichung der Ergebnisse des „Zensus 2011“ die Möglichkeit besteht, dass nachträglich abweichende Bedingungen zu Beginn der Untersuchung dargestellt werden. ¹

Fertilität (Fruchtbarkeit)

Das Ziel der Untersuchung im Bereich der Geburten ist eine Bestimmung des zukünftigen generationenübergreifenden Verhaltens werdender Eltern. Dabei

Abb. 01 - Entwicklung der Geburten und Sterbe-

werden die Zahlen der Geburten unter Berücksichtigung räumlicher Unterschiede konstant in die Zukunft weiter mit eingerechnet. Die regionalen Unterschiede im Geburtenverhalten gehen in Form von kreis- und altersspezifischer Zahlen (für die 15- bis 49-jährigen Frauen), die auf Grundlage der lebendgeborenen Kinder der Jahre 2003 bis 2011 gebildet wurden, in die Berechnungen mit ein. Weiterhin wird ein (leicht) ansteigendes Alter der Mütter bei der Geburt in den Annahmen zum Modell mit berücksichtigt und einbezogen. ¹

Mortalität

Auch die Anzahl der Sterbefälle wurde unter Berücksichtigung kreisspezifischer Differenzen aufgezeigt. Auf Grundlage der tatsächlichen Sterbefälle in den Jahren 2003 bis 2011 wurde eine Berechnung alters- und geschlechtsspezifischer Sterberaten für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt in Bayern durchgeführt. Somit kann man von einem noch weiteren Anstieg der Lebenserwartung ausgehen: bei Männern einen Anstieg um 2,7 Jahre, bei Frauen um ca. 2,4 Jahre bis ins Jahr 2031.

Die auf der Grundlage dieser Daten für Bayern vorausberechneten Sterbefälle-

Abb. 02 - Entwicklung der Bevölkerung in Bayern seit 2000 und - vorausberechnet - bis 2031

und Geburtenzahlen, also die sogenannte natürliche Bewegung in der Bevölkerungsstatistik werden in Abbildung 1 auf Seite 22 dargestellt. Deutlich zu erkennen ist auf dieser der in den kommenden Jahren noch weiter ansteigende Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten.¹

Auswanderung

„Wanderungen“ stellen bei Bevölkerungsvorausberechnungen eine wichtige Anzahl dar. Da Bewegungen zum Thema Wanderung wegen gesellschaftlicher, politischer, sozialer und wirtschaftlicher Gründe erfahrungsgemäß kurzfristig erheblichen Schwankungen ausgesetzt sind, ist eine sehr umfassende und weitestgehend langfristige Analyse zum Thema Wanderung als Grundlage jeder regionalisierten Vorausberechnung der Bevölkerung zu sehen. Für die aktuelle Vorausberechnung erfolgt eine Berechnung von Quoten des Zuzugs und Raten des Fortzugs je Gebiet, Einzelaltersjahr und Geschlecht anhand der tatsächlichen Wanderungen in den Jahren 2003 bis 2011. Im Bereich der Außenwanderung wurden zwei Wandertypen aufgezeigt. Nämlich:

Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland und Wanderungsverflechtungen mit dem restlichen Bundesgebiet.

Dabei wurden sowohl für das Land spezifische, vor allem durch die wirtschaftliche Anziehungskraft Bayerns dargestellte, Tendenzen in der Entwicklung einbezogen, als auch Entwicklungen über die Regionen hinaus berücksichtigt. Insgesamt wurden den Vorausberechnungen Überschüsse zum Thema Wanderung gegenüber dem Ausland dargelegt, welche sich grundsätzlich an der Entwicklung in den vergangenen Jahren orientieren, so wurde durchschnittlich ein jährlicher Wanderungsgewinn von 20.600 Personen angenommen. Bei den Wanderungsverflechtungen mit dem übrigen Bundesgebiet wurden durchschnittliche Gewinnspannen von 16.400 Personen pro Jahr in den Berechnungen aufgezeigt.¹

Binnenwanderung

Neben den Zu- bzw. Wegzügen über die Grenzen Bayerns hinaus werden in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung auch die Bewegungen zum Thema Wanderung innerhalb Bayerns mit berücksichtigt. Diese Binnenwanderungen, ebenfalls unterschieden nach Ziel- und Herkunftsgebiet, wurden

Abb. 03 - Altersaufbau der Bevölkerung Bayerns 2011 und 2031 nach Geschlecht

über eine umfangreiche Analyse der tatsächlichen Ströme in der Wanderung Bayerns, differenziert nach Geschlecht und Alter über die Kreisgrenzen in den Jahren 2008 bis 2011 modelliert und gehen in Form demographisch differenzierter Raten zum Binnenwegzug in die Berechnung mit ein.¹

Die Ergebnisse

Voraussichtlich wird die Einwohnerzahl Bayerns, ausgehend vom Stand des 31.12.2011 mit rund 12,60 Millionen Personen, noch weiter zunehmen. Voraussichtlich im Jahr 2021 wird die bayerische Bevölkerung mit rund 12,69 Millionen Personen ihr maximales Niveau erreichen und danach noch abnehmen (vgl. Abbildung 2). Im Jahr 2031 werden nach den letzten Berechnungen ca. 12,61 Millionen Menschen im Freistaat Bayern leben. Die Anzahl der Bevölkerung würde demnach nahezu auf dem gleichen Level wie zu Beginn der Berechnung im Jahr 2011 liegen.

Die zunächst noch wachsende Bevölkerung Bayerns wird begleitet von einer sich sehr stark ändernden Altersstruktur. Dieser Prozess stellt neben dem langfristigen Rückgang der Bevölkerung ein weiteres Merkmal des demographi-

schen Wandels dar. Die in Abbildung 3 dargestellte Bevölkerungspyramide stellt die voranschreitende Alterung der Bevölkerung dar: Während im Ausgangsjahr 2011, siehe blaue Pyramide, die mittleren Altersjahrgänge am stärksten besetzt sind, wird sich die Altersstruktur im Jahr 2031, zu sehen am orangen Umriss der Darstellung, grundlegend verändert haben. Am stärksten werden dann die Gruppen der über 60-Jährigen besetzt sein, während die Besetzungen der mittleren und jüngeren Altersklassen deutlich niedriger ausfallen als noch im Jahr 2011. Sowohl Anzahl als auch Anteil der Personen der unter 20-Jährigen werden bis zum Jahr 2031 weiter abnehmen. Im Jahr 2011 lebten in Bayern rund 2,40 Millionen Personen dieser Altersgruppe, im Jahr 2021 werden es bereits 8,4% weniger sein, nämlich 2,20 Millionen Personen. Weitere zehn Jahre später sind es dann nur noch 2,12 Millionen Personen. Das beweist eine Abnahme um 11,4% vom Ausgangsjahr 2011 aus gerechnet.

Bei der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren stellt sich ein anderes Bild dar: Ausgehend von 7,73 Millionen Personen im Jahr 2011 wird diese Altersgruppe bis zum Jahr 2021 eigentlich

konstant bleiben. Das heißt 7,70 Millionen Personen, also -0,4%. Dann aber werden deutlich mehr Menschen in die Altersgruppe der 65+ übertreten als Jugendliche beziehungsweise Menschen die zuwandern nachrücken können. Als Konsequenz wird die Altersgruppe der 20- bis unter 65-Jährigen bis zum Jahr 2031 auf den Stand von 7,12 Millionen Personen abnehmen. Somit eine Abnahme von -7,9% gegenüber dem Jahr 2011. Deutlichen Zuwachs wird es dagegen in der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren geben, weil in den kommenden Jahren stark besetzte Jahrgänge in die Altersgruppe 65+ übergehen werden. Die im Jahr 2011 noch 2,47 Millionen Personen große Altersgruppe wird innerhalb von 20 Jahren auf 3,37 Millionen Personen im Jahr 2031 anwachsen und damit einen Zuwachs von 36,6% darstellen können. Neben der steigenden Lebenserwartung kann dieser Anstieg vor allem durch den Übertritt der stark besetzten „Baby-Boom-Jahrgänge“ der 1960er Jahre in die Altersgruppe der 65 Jahre und Älteren erklärt werden. ¹

Die Schlussfolgerung

Die negative Bilanz aus Geburten und Sterbefällen, welche sich immer weiter

vergrößert führt dazu, dass die jährlichen Zahlen zum Thema Wanderung, unter der Annahme konstanter Trends in den Bevölkerungsbewegungen nach dem Jahr 2021 nicht mehr genügt, um die Anzahl der Bevölkerung in Bayern konstant zu halten oder weiterhin ansteigen zu lassen. Bayern wird zwar kurzfristig noch wachsen, langfristig gesehen schlägt der demographische Wandel sich aber auch im Freistaat in sinkenden Einwohnerzahlen nieder. Die aktuellen Ergebnisse der regionalisierten Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen zeigen auch, dass sich der demographische Wandel in Bayern je nach Region unterschiedlich auswirken kann. Neben der langfristigen Abnahme der Bevölkerung, die in einigen Regionen Bayerns schon seit Jahren in vollem Gange ist, stellt die Alterung der Bevölkerung das zweite wichtige Merkmal des demographischen Wandels dar. Für die Zukunft sind deutliche Änderungen in der Struktur des Alterns in Bayern zu erwarten. Auch damit werden die regionalen Unterschiede sehr groß sein: Die Bevölkerung in den kreisfreien Städten Bayerns wird in der Regel langsamer altern als die in den Landkreisen Bayerns. ¹

Abb. 04 - Lage der Stadt Freyung

LAGE

Die Kreisstadt Freyung befindet sich südöstlich vom Bayerischen Wald am Saußbach gelegen, welcher später in die Wolfsteiner Ohe mündet. Im Norden Freyungs liegt der Nationalpark bayerischer Wald. Die Stadt befindet sich ca. 33km nördlich von Passau und ist 17km vom angrenzenden Tschechien und 18km von der Grenze zu Österreich entfernt. Verkehrlich erschlossen wird Freyung durch die Bundesstraßen B12 (Passau-Freyung-Tschechische Grenze) und die Bundesstraße B533 Richtung Grafenau. Zudem haben die Staatsstraßen 2132, 2630 und 2127 einen Knotenpunkt im Stadtkern von Freyung. Die stillgelegte Bahnstrecke (Passau-Waldkirchen-Freyung) streift den Stadtkern im Südosten.²

GESCHICHTE

Erste Siedlungsstrukturen sind aus dem 13.Jahrhundert bekannt, wo heute die Stadt Freyung liegt: Die Einwohner bewohnten das Gebiet in der Nähe der alten Burg Wolfstein, die der Bischof Wolfger von Erla um 1200 gegründet hatte. Davor hatte Kaiser Heinrich der

IV. das Land 1193 an einige Bischöfe von Passau abgetreten.

Die „Freyung“ ist damals noch kein Ortsname gewesen, sondern bezeichnete das Gebiet, in dem den Siedlern eine Freyung, das heißt eine Befreiung von den Steuern, gewährt wurde. 1301 wurde dieser Ort als „Purchstol zu Wolfstein um ein Wald“ erstmals auf Urkunden erwähnt. 1523 erhielt Freyung sodann das Marktrecht. 1380 wurde die erste Pfarrkirche errichtet. Sowie 1500 die erste Schule. 1803 gehörte Freyung zunächst zum österreichischen Herzogtum Salzburg und drei Jahre später wurde Freyung sodann an das Königreich Bayern angeschlossen. 1811 zählte die Stadt 535 Einwohner, wobei bei einem Stadtbrand im Jahr 1872 39 der etwa 70 Häuser zerstört wurden. Im Jahr 1953 wurde Freyung zur Stadt ernannt und gilt seit 1972 als Kreisstadt des Landkreises Freyung-Grafenau.²

ZAHLEN UND DATEN

Heute zählt die Stadt, nach Stand von Dezember 2011, 6.973 Einwohner. Das

Abb. 05 - Logo Städtebauförderung

Stadtgebiet beträgt 48,6qm, und hat eine Einwohnerdichte von 143 Personen pro qkm. Bezüglich der Altersstruktur leben 269 Menschen im Alter von 0-6 Jahren in Freyung. 513 von 7-15 Jahren, 224 von 16-18 Jahren, 4.490 von 19-65 Jahren und 1.474 Einwohner über 65 Jahre. Daten zu Gebäuden und Wohnungen sind: Wohngebäude, gezählt ohne Wohnheime gibt es 1.935 an der Zahl sowie 3.396 Wohnungen insgesamt. Die gesamte Wohnfläche in Freyung beträgt 333.908qm.

Neben etlichen Behörden und Ämtern bietet Freyung zahlreiche Arbeitsplätze in verschiedenen Gewerbe- und Industriebetrieben. Die Stadt ist ein Einpendlerort, bei dem auch die Fremdenverkehrswirtschaft eine bedeutende Rolle spielt. Freyung ist Luftkurort und Winterskiort in einem und beinhaltet ca. 2.200 Gästebetten bei über 260.000 Übernachtungen pro Jahr. In Freyung gibt es neben mehreren Kindergärten eine Grundschule, eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Seit einigen Jahren gibt es dazu eine Außenstelle der Fachhochschule Degendorf mit drei Forschungslehrstühlen.³

STÄDTEBAUFÖRDERUNG „STADTUMBAU WEST“ - RAHMENPLAN FREYUNG

Anlass und Problemstellung

Städte als „dynamische Siedlungsformen“ sind einem ständigen Wandel ausgesetzt. Mitunter dem Wandlungs- bzw. Entwicklungsprozess in der Gesellschaft, der Arbeitswelt, im Wohnen und im Freizeitverhalten. Wobei im Bereich des Wohnens, Wohnformen, altersgerechtes Wohnen, sowie bezahlbare Wohnungen zum Thema werden.⁴

Markante Indikatoren sind zum Ersten rückläufige Einwohnerzahlen. In Freyung waren noch bis vor einiger Zeit die Einwohnerzahlen einem schrumpfenden Trend unterlegen. Jedoch ist positiv zu sehen, dass dieser Trend heute bereits gestoppt wurde und die Einwohnerzahlen wieder leicht ansteigen. Auch weniger Geburten als Sterbefälle, rückläufige Beschäftigungszahlen, weniger Übernachtungen, ein Problem das ein Überangebot an Übernachtungskapazitäten beinhaltet, ein Überangebot an Wohnflächen, insbesondere in den Neubaugebieten außerhalb der Stadt, zählen zu diesen. Im Rahmen der Ortskernsanierung, dem Stadtumbau

West, speziell im Modellprojekt „Ort schafft Mitte“ soll nun ein Rahmenplan entstehen.⁴

Zielsetzung

Ziel der Planung ist, für das Zentrum der Stadt Freyung als Wohnort, Arbeitsort, Versorgungszentrum und als Fremdenverkehrsort vor allem im Innenstadtbereich städtebauliche Grundlagen und Leitlinien für eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung zu bekommen.⁴

Vorgehensweise hinsichtlich der Zielsetzung

Das Konzept und die davon abgeleiteten konkreten Maßnahmen werden in zwei Ebenen aufeinander aufbauend erarbeitet.

Die thematische Strategie:

Wo in einem ersten Planungsschritt übergeordnete Herausforderungen und Zielsetzungen für die Stadtentwicklung dargestellt werden: Raumstruktur, Bevölkerung und Wohnen, Wirtschaft, dazu zählen Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistung, wie auch Tourismus, Freizeit und Erholung, sowie Kultur, Städtebau-Stadtplanung-Stadtgestalt, Städtebau-Verkehr, Stadtökologie und Freiraum. Wesentliche Faktoren für einen erfolgreichen Standort sind: Zum Ersten ein interessantes Angebot, das

heißt eine bedarfsgerechte Nutzung von Gebäuden und Freiflächen. Zum Zweiten eine gute Erreichbarkeit durch ein leistungsfähiges und differenziertes Verkehrssystem. Wie auch ein passendes Umfeld, geschaffen durch eine attraktive Raumgestaltung.

Die flächenbezogene Strategie:

In diesem zweiten Schritt werden die räumlichen Verhältnisse im Untersuchungsbereich auf ihre Stärken und Schwächen hin analysiert, um daraus Sanierungsmaßnahmen und vor allem auch Entwicklungsmaßnahmen in Überlagerung mit den Zielsetzungen der thematischen Strategie zu entwickeln. Dazu zählen ein Stärke-Schwäche-Profil sowie eine Konzeptfindung mit einem konkreten Maßnahmenkatalog.⁴

Altersstruktur und Bevölkerungsdichte

Freyung weist Mitte der 80er Jahre die höchste Einwohnerzahl von 7.000 Bürgern auf. Seitdem nahm die Einwohnerzahl tendenziell ab. Bis 2009 waren es nur noch 6.996 Bürger. Aktuell steigt die Einwohnerzahl jedoch leicht an. Laut Prognose wird sich die Bevölkerung jedoch weiter reduzieren. Das heißt es wären bis 2021 ca. 6.530 Bürger. Dies bedeutet einen Rückgang von 8,6%.

Abb. 07 - Altersstruktur

Besonders die Zahl der Kinder bis 18 Jahre wird zurückgehen. Bis 2021 von derzeit 1.300 auf 780. Das bedeutet eine Abnahme von bis zu 40%. Die Zahl der Erwerbstätigen in einem Alter von 19-64 Jahren, wird bis 2021 um 500 Personen, somit um 10% abnehmen. Zukünftig ist demnach zu sagen, dass die Gruppe der 19-26 Jährigen abnehmen wird. Herbeigeführt durch die Berufsausbildung der Jugendlichen. Die Gruppe der 27-35 Jährigen wird zunehmen, da diese aus den Ausbildungsstädten zurückkehren. Die 36-49 Jährigen werden in der Bevölkerung stark abnehmen. Hervorgerufen durch einen demographischen Wandel. Die Anzahl der 50-64 jährigen Bewohner wird dazu stark zunehmen. Ebenfalls beeinflusst durch Demographie und der Wahl des altersgerechten Wohnsitzes. Mit dem Bau von altersgerechtem Wohnraum wird sich diese Entwicklung noch weiter verstärken. ⁴

Schlussfolgerungen

Die Grundvoraussetzungen ändern sich zusammengefasst durch rückläufige Einwohnerzahlen, veränderte Wohnbedürfnisse, einem Rückgang der klassischen Familien, zunehmenden Kleinhaushalten für Azubis, Singles, Paare

und Senioren. Außerdem die anfallende Gartenpflege, Standort und Versorgungsfaktoren, einem Überangebot an Wohnflächen, vor allem im Außenbereich der Stadt (Suburbia). ⁴

Änderung der Bedürfnisse der Menschen

Der Bedarf an klassischer Wohnbauentwicklung im Außenbereich wird abnehmen. Zudem wird der Bedarf an Geschosswohnungen für kleinere Haushalte von 1-3 Personen zunehmen. Zentral gelegene Standorte werden an Bedeutung gewinnen, da von diesen aus die Fußläufigkeit und die Nähe zu Versorgungseinrichtungen gewährleistet werden kann. Außerdem steigt die Nachfrage nach innovativen Wohnkonzepten, das heißt weniger Gartenpflege, bei trotz allem attraktivem Wohnumfeld. Aus diesem Grund gilt es auf die Bedürfnisse der Menschen zu reagieren. ⁴

¹ Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2011 bis 2031, 2012

² Vgl. www.freyung.de/home/stadtinfo/geschichte.html

³ Vgl. www.freyung.de/home/stadtinfo/zahlen-und-daten.html

⁴ Vgl. „Freyung - kleine Stadt am großen Wald“ Entwicklungskonzept Innenstadt 2012

Abb. 01 - Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2011 bis 2031, Abbildung 1
2012

Abb. 02 - Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2011 bis 2031, Abbildung 2
2012

Abb. 03 - Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2011 bis 2031, Abbildung 3
2012

Abb. 04 - Katharina Cheung

Abb. 05 - https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/log-ortschaftmitte_200

Abb. 06 - Statistik Kommunal 2011

Abb. 07 - Statistik Kommunal 2011

4 WOHNEN

DAS EINFAMILIENHAUS

Die Definition

Ein Einfamilienhaus sowie Familienhaus, stellt ein Gebäude dar, welches als Wohnhaus für eine Familie, bzw. allgemeiner für eine kleinere Gruppe von Menschen, die zusammen einen Haushalt führen, dient und eine Wohneinheit hat. Somit gehört das Einfamilienhaus zu den Gebäuden mit nur einer Nutzungseinheit. In der Regel stehen Einfamilienhäuser im Eigentum des Nutzers und stellen somit eine Variante des Wohneigentums dar. Nur sehr selten werden sie vom Eigentümer an andere Nutzer weiter vermietet.

Der am weitesten verbreitete Typ von Einfamilienhäusern ist der Typ des Reihenhauses. Gefolgt von der Doppelhaushälfte und dem klassisch freistehenden Einfamilienhaus. Eine weitere Form stellen Hof- oder Atriumhäuser dar. Diese Arten von Einfamilienhäusern können eingeschossig als Bungalow oder mehrgeschossig gebaut werden. Man kann auch von einem Einfamilienhaus sprechen, wenn man von einem Gebäudekomplex ausgeht, in welchem sich zwei Wohneinheiten befinden. Davon ist eine eine Einliegerwohnung.

Diese freistehenden Einfamilienhäuser gibt es in unterschiedlichen Größen und Gestaltungsrichtungen. Beispielsweise als Siedlungshaus in einer Siedlung, als Villa oder Landhaus.¹

Die Geschichte

Die Geschichte des Einfamilienhauses gibt es noch nicht lange. Vor der industriellen Revolution war das Bauern- bzw. Bürgerhaus der übliche Wohnort für den überwiegenden Teil der Bevölkerung. Hier befanden sich Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. In der Hausgemeinschaft wohnten damals in der Regel nicht nur die Kleinfamilie, sondern auch Mitarbeiter des Betriebs oder Verwandte. Der Vorläufer des heute bekannten Einfamilienhauses sind die Villenbauten der Antike und der Renaissance. Daher leitet sich der Ursprung des Einfamilienhauses einerseits von diesen Villen des Großbürgertums, zum anderen vom Einfluss der Gartenstadt-bewegung zur Jahrhundertwende, ab. Ihre Verbreitung hat mit der Etablierung bürgerlicher Lebensformen, wie: Trennen von Wohnen und Arbeiten, Wohnen als intimer Rückzugsraum und dem Ideal der bürgerlichen Kleinfamilie in eigener abgeschlossener Wohnung mit

selbstbestimmter Freizeitgestaltung, zu tun.¹

Die Architektur

Einfamilienhäuser entsprechen meistens den individuellen Vorstellungen von Bauherrn und Nutzer. So ist das Einfamilienhaus auch immer wieder eine Herausforderung für Architekten. In Deutschland gibt es oft einen Bebauungsplan oder eine Satzung zur Gestaltung gewisser Gestaltungsvorgaben, in welchem Rahmen sehr unterschiedliche Einzelgebäude nach den individuellen Architekturvorstellungen der Bauherrn, errichtet werden.¹

Die Vorteile

Einer der wichtigsten Vorteile des Einfamilienhauses, verglichen mit der Eigentums- oder Mietwohnung ist die größere Selbstbestimmtheit in Fragen der Gebäudegestaltung und Lebensführung. Da Störungen durch den räumlichen Abstand zum Nachbarn, unwahrscheinlicher werden. Am deutlichsten stellt sich dieser Vorteil beim freistehenden Einfamilienhaus dar. Verglichen mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern hat der Eigentümer hier die größte Gestaltungsfreiheit über Gebäude und Garten.¹

Die Nachteile

Durch die eher lockere Bebauung in ein- oder zweigeschossiger Bauweise steigt der Landverbrauch im Vergleich zur Zeilen- und Blockrandbebauung einerseits und andererseits zur mehr- bzw. vielgeschossigen Bauweise, deutlich an. Das gilt vor allem für freistehende Häuser. Mit Reihenhausbauungen kann die gleiche Dichte erzielt werden wie mit Geschosswohnungen in gleicher Geschossigkeit gerechnet. Jedoch sind Reihenhäuser mit mehr als drei Stockwerken schwieriger nutzbar und daher eher selten vorzufinden, während im Geschosswohnungsbau die Stockwerkzahl des Gesamtgebäudes auf die Nutzbarkeit der einzelnen Wohnungen kaum Einfluss hat, da diese eingeschossige Wohnungen sind. Daher sind Gebäude des Geschosswohnungsbaus mit bis zu fünf und mehr Geschossen zumindest in Großstädten sehr weit verbreitet.¹

FAMILIENGERECHTER WOHNRAUM

In der Hinsicht auf die Bevölkerungsentwicklung in naher Zukunft ist die Gestaltung altersgerechten Wohnraums sehr wichtig. Ganz ohne Zweifel ist das

eine der größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren sowie Jahrzehnten. Darüber hinaus sollte aber die Zielgruppe der Familien nicht aus den Augen verloren werden. Denn gerade Kinder können ein Wohnquartier lebendig und ansprechend erscheinen lassen.² So stellt sich die Frage, wie Wohnraum und Wohnumfeld beschaffen sein müssen, damit Familien dort auch gerne hinziehen. Das typische Familienwohnen findet immer noch weitestgehend am Stadtrand, im klassischen Einfamilienhaus statt. Der sogenannte Trend „zurück in die Stadt“ ist bislang noch immer lediglich ein „so genannter“. Und er wird es auch bleiben, solange man es nicht schafft, die Zielgruppe der Familien nicht nur im Neubau, sondern auch im Wohnungsbestand zu halten, beziehungsweise sie dafür zu gewinnen. Das Verbleiben in der Stadt wie auch der Zuzug von Familien ist stets an ein passendes und attraktives Wohnangebot gebunden. Der Wohnungsmarkt ist ein Bestandsmarkt. Jährlich kommen bundesweit nur rund 0,4% neu gebaute Wohnungen gemessen am Gesamtwohnungsbestand hinzu.³

Spezifische Anforderungen von Familien an Wohnung und Wohnumfeld

Familien stellen, wie auch ältere Haushalte, bestimmte Anforderungen an ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld. Neben dem Preis und der Wohnungsgröße sind vor allem Aspekte der Funktionalität im Hinblick auf Privatheit, Alltagsorganisation und Individualität wesentlich. Nach einer bundesweiten Befragung von 3.000 Familien, das heißt Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren, zur Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden, zeigt sich eine hohe Übereinstimmung in Bezug auf die zentralen Anforderungen an eine Wohnung auf. Eine große Bedeutung hat dabei die Privatsphäre, gefolgt von Abstellmöglichkeiten zum Beispiel für Kinderwagen und Spielzeug sowie individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Auch die private Freifläche in Form eines Gartens oder einer Terrasse stellt einen wichtigen Punkt dar. Sie bietet den Vorteil, dass auch kleinere Kinder sicher draußen spielen können, während die Eltern in der Wohnung ihre Arbeit erledigen können. Dabei spielt die Anzahl der Zimmer eine größere Rolle als die Wohnungsgröße. In der Regel wollen Familien vier Zimmer oder auch mehr.

Während bei der Wohnungsgröße allein schon finanziell gesehen Grenzen gesetzt sind, ist eine möglichst variable Anzahl der Zimmer ein Muss. Für Familien mit kleineren Kindern sind zum Beispiel nur weniger Zimmer erforderlich, da diese auch gemeinsam ein Zimmer bewohnen können. Während bei älteren Kindern eine Zimmertrennung erwünscht ist. Die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich für Familien aus einer großen Bandbreite unterschiedlicher Bereiche. In ihrer Bedeutung ganz oben stehen Aspekte der Sicherheit und Entfaltungsmöglichkeiten im Wohnumfeld. Das betrifft zum Beispiel die Verkehrssicherheit der Wege, hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehungen zu der eigenen Wohnung und für etwas ältere Kinder Grün- und Freiflächen zur eigenen Erkundung der Umwelt in der Nähe. Besonders wichtig sind den Familien demnach, Kontakte zum Nachbarn vor allem zu anderen Familien. Oftmals bietet die Nähe eine vereinfachte Organisation gegenseitiger Kinderbetreuung oder von Fahrdiensten, aber auch Freundschaften für die Kinder. Darüber hinaus zählen die Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen,

sowie kindergerechte Freizeitangebote zu den zentralen Anforderungen an das Wohnumfeld.³

DIE ZIELGRUPPE DER ALLEINERZIEHENDEN

Alleinerziehende haben es schwer gerade in wachsenden Regionen einen für sie günstigen Wohnraum zu finden. Wohnungsunternehmen versuchen aus diesem Grund diesem Phänomen entgegenzusteuern.

Vor allem für junge, neu gegründete Familien und Alleinerziehende ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum in einem anziehenden und stadtnahen Umfeld zu bekommen. Und gerade Alleinerziehende haben andere Bedürfnisse und Anforderungen als z.B. „normale“ Familien. Es muss Plätze geben für gemeinsames Leben ebenso wie für das eigene Leben jedes einzelnen Familienmitglieds. Kleine Kinder suchen die Nähe zu den Erwachsenen, ältere Kinder dagegen brauchen mehr eigenen Platz für sich. Diese Familien befinden sich in einem ständigen Wandel, da sollte die Wohnung auch Raum für Veränderungen bieten.

Diese Wünsche widersprechen sich jedoch häufig mit den finanziellen Möglichkeiten. Alleinerziehende, zum Beispiel mit einem Kind unter sechs Jahren, haben einen Anspruch auf eine Zweizimmerwohnung mit um die 65 Quadratmeter.⁴

WOHNEN IM ALTER

Der demographische Wandel stellt Wohnungseigentümer sowie auch die Wohnungspolitik vor neue Herausforderungen. Die „Schumpfung“ und „Alterung“ der Gesellschaft wird auch den Bereich des Wohnens und die Anforderungen an Wohnungsangebote verändern. Der demographische Wandel erfordert somit die Ausweitung des Angebots an altersgerechten, barrierefreien bzw. barrierereduzierten Wohnungen. Zukünftiger Bedarf an altersgerechtem Wohnraum kann nicht allein durch zusätzliche neu zu bauende Angebote in den bisher gebräuchlichen speziellen Wohnformen - insbesondere dem betreuten Wohnen und dem Pflegeheim - gedeckt werden. Vielmehr muss sich das bestehende „normale“ Wohnungsangebot an den besonderen Bedürfnis-

sen dieser Bevölkerungsgruppen angleichen.⁵

Definitionsversuch des Begriffs „altersgerechtes Wohnen“

Grundlage zur Bestimmung des Bestandes und des zukünftigen Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum ist eine Darstellung dessen, was unter „altersgerechtem Wohnen“ zu verstehen ist. Eine gesetzliche bzw. allgemein gültige Definition dieses Begriffs, in der diese Anforderungen beschrieben werden, gibt es nicht. Dies führt in der Praxis zu sehr unterschiedlichen Handhabungen. Während einzelne Wohnungsanbieter schon von altersgerechten Wohnungsangeboten ausgehen, wenn ein Aufzug im Haus ist und Haltegriffe im Bad montiert sind, setzen Andere „altersgerechtes Wohnen“ mit dem Begriff „Barrierefreiheit“ gleich. „Barrierefrei“ bedeutet jedoch, bei der baulichen Gestaltung die Bedarfslage möglichst aller Nutzer einzubeziehen.⁵

Wohnen in der Gemeinschaft

Gemeinschaftliche Wohnformen, in denen Ältere oder auch Jung und Alt zusammen leben, gibt es in Deutschland schon seit mehr als 20 Jahren. Hier geht der gemeinschaftliche Aspekt weit über das hinaus, was man normaler-

weise als Nachbarschaft bezeichnet. Die Projekte werden meist von den Älteren selbst hervorgerufen und die Bewohner sind an der Planung und Umsetzung mit beteiligt. Das gemeinschaftliche Leben wird in eigener Verwaltung organisiert und man unterstützt sich mit kleinen Hilfen gegenseitig.⁵

Betreute Wohn- und Hausgemeinschaften für Pflegebedürftige

Diese sind für ältere Menschen eine Alternative zum Heim. Hier leben schwerstpflegebedürftige Personen gemeinsam in einem Haushalt. Jeder hat sein eigenes Zimmer oder Appartement und zusammen werden Wohnküche, Wohnraum und Sanitäranlagen genutzt. Betreuungskräfte organisieren dabei den Haushalt und das Gruppenleben. Pflegekräfte erbringen bei Bedarf die notwendige Pflege für jeden Einzelnen. Vom Konzept her ermöglichen diese Wohnformen ein hohes Maß an Versorgungssicherheit, weil das gesamte Personal in die Betreuung eingebunden wird. Dadurch bleibt ein hohes Maß an Alltagsnormalität und Selbstbestimmung erhalten. Diese Wohnformen werden sowohl im stationären wie auch im ambulanten Bereich oftmals realisiert.⁵

Wohnungsgrößen von Altershaushalten

Wie schon zuvor gehört, verbringen ältere Menschen mit zunehmendem Alter mehr Zeit in der eigenen Wohnung. Um ausreichende Bewegungsflächen im Bad zu sichern, sollten Wohnungsgrößen von 40qm für einen Ein-Personen-Haushalt bzw. 60qm für einen Zwei-Personen-Haushalt nach Erfahrungen aus der Wohnberatung nicht unterschritten werden. Da nicht nur zu kleine, sondern auch zu große Wohneinheiten, von einer Größe über 100qm, nicht mehr bedarfsgerecht sein können. Sehr große Wohneinheiten sind sehr aufwendig in der Bewirtschaftung, was für Ältere, vor allem mit zunehmenden körperlichen Einschränkungen, beschwerlich ist. Entsprechend dem hohen Anteil von Seniorinnen und Senioren, die in Einfamilienhäusern wohnen, ist auch deren Anteil hinsichtlich der großen Wohneinheiten hoch. Fast die Hälfte der älteren Befragten leben in Wohneinheiten von über 100qm. Viele erleben dies als Belastung und stellen dies auch dar. Dabei fühlten sich fast ein Drittel der Älteren im Wohneigentum mit der Größe ihrer Wohnung überfordert. Demgegenüber wird nur jede zehnte Mietwohnung von

Abb. 01 - Raumbeziehungen zwischen Vorraum und anderen Hausbereichen

Abb. 02 - 2qm Flur als Knotenpunkt zwischen 4 Räumen

Seniorinnen und Senioren als zu groß bewertet.⁵

Barrieren in Wohnungen von Seniorenhaushalten

Der frühe Errichtungszeitraum des Eigenheims sowie auch der lange Verbleib in der aktuellen Wohnung können als erstes Anzeichen dafür gesehen werden, dass viele der von älteren Menschen genutzten Wohneinheiten für das Alter nicht mehr geeignet sind, da z.B. vor vierzig Jahren das Thema altersgerechte Gestaltung einer Wohnung nicht im Vordergrund des Bauens stand. Wenn hier nicht umfassende Anpassungsmaßnahmen erfolgt sind, werden viele dieser Gebäude für die Nutzung durch Ältere weitestgehend eingeschränkt sein. Seniorinnen und Senioren müssen oft ein oder mehrere Stockwerke überwinden, um in ihre Wohnung zu gelangen, bzw. haben in ihrer Wohnung Stufen und Schwellen. Ein barrierefreier bzw. barriere-reduzierter Zugang und die Nutzung der Wohnung können wesentlich dazu beitragen, im Alter möglichst lange im vertrauten Heim leben zu können. Ebenso bedeutsam ist die dem Alter entsprechende Gestaltung der Sanitäranlagen. Hier sind ausreichend Bewegungsflächen

und eine barrierefreie bzw. barriere-reduzierte Nutzung des WCs und der Waschgelegenheiten wichtige Punkte. Dies betrifft vor allem Zwei- und Mehrfamilienhäuser.⁵

Sanitärausstattung

Die Ausstattungsqualität der Sanitäranlagen ist ein weiterer sehr zentraler Punkt für ein selbstständiges Leben im Alter. Zu geringe Bewegungsflächen und nicht ausreichend breite Badezimmeren können eine altersgerechte Nutzung negativ beeinträchtigen - vor allem dann, wenn Senioren auf Gehhilfen bis hin zum Rollstuhl angewiesen sind. Ebenso können zu hohe Schwellen zur Dusche oder eine Badewanne die Nutzung im Alter erheblich beeinträchtigen und auch die Sturzgefahr deutlich erhöhen.⁵

DIE BESTANDTEILE DES WOHN-GRUNDRISSSES

Erschließung

Vorraum: Der Vorraum sollte räumlich geschlossen sein. Wenn er direkt ins Freie führt, sollte er mit einem Windfang ausgestattet sein. Außerdem soll ausreichend Bewegungsfreiraum gegeben sein. Der Vorraum ist Schauplatz von

Abb. 03 - Zweizeilige Küche

Abb. 04 - Schlafzimmer mit Schrankraumerweiterung

Abb. 05 - klassisches Wohnzimmer mit Essbereich

Empfang, Begrüßung, Garderobe usw. Außerdem sollten die wichtigsten Räumlichkeiten vom Vorraum aus begehbar sein.

Flure: Flure stellen die neutral genutzte Verbindungsfläche zwischen den Räumen dar. Obwohl Flure eigentlich nicht zur Wohnfläche zählen, sollten sie ausreichend groß gestaltet werden und möglichst natürlich belichtet sein. Eine mögliche Öffnung zu Wohnbereichen hin ist wünschenswert. Die Breite der Flure ist abhängig von Anzahl und Anordnung der Räumlichkeiten. Es wird eine Mindestflurbreite von 1m vorgeschrieben.⁶

Küchen

Küchentypen: Im Grunde wird zwischen zwei Küchentypen unterschieden. Den Schrankküchen bzw. den Kochnischen. Diese Kochnischen bieten kaum Ablage- und Schrankflächen und werden daher eher in Ferienwohnungen, Studentenwohnungen usw. eingesetzt. Derartige Kochnischen können in Fluren und Durchgangsflächen untergebracht werden.

Als Zweites die Küche als Arbeitsraum: Diese Küche kann auf möglichst kleiner Fläche in verschiedenen Varianten angeordnet werden. Ob Einzeilig, Zweizei-

lig oder U-förmig, je nach Bedarf. Die Grundfläche dieser Arbeitsräume variiert zwischen 5,5 und 9,5qm.⁶

Wohnbereiche

Schlafen: Bei Wohnbereichen wird unterschieden zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und individuellen Rückzugsräumen. Heutzutage werden Schlafzimmer auch als Arbeits- Spiel- und Aufenthaltsräume genutzt. Es bietet sich daher an, einen Individualraum in der Wohnung wie ein eigenständiges Appartement zu gestalten.

Wohnzimmer: Das klassische Wohnzimmer, meist als gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum und öffentlicher Bereich genutzt, wird immer mehr zur vielseitigen Kommunikationszone, welche von Bewohnern und Besuchern genutzt wird.⁶

Bäder

Ausführung und Ausstattung: Nach neuesten Regelungen sollten alle Bewegungsflächen in den Bädern nach DIN 18025 zum Thema Barrierefreies Wohnen ausgeführt werden. Grundsätzlich werden verschiedene Arten von Bädern unterschieden. Es gibt WC-Räume, Duschbäder, Wannenbäder und Vollbäder. Jeder Badtyp sollte leicht zu reinigen sein und gleitsicher ausgeführt

werden. Falls es keine extra Räumlichkeiten gibt, sollten Stellflächen und Anschlüsse für Waschmaschine usw. vorgesehen werden. Außerdem ist eine Schutzsteckdose neben dem Waschtisch anzubringen.⁶

Nebenräume

Vorratsraum und Speisekammer: Räume mit Abstellflächen bis zur Decke für Speisen- und Getränkervorräte. Idealerweise sind diese neben der Küche angeordnet.⁶

Abb. 06 - Vollbad mit Stellfläche für Waschmaschine

Abb. 07 - Abstellraum am Innenflur

Abb. 08 - Speisekammer platzsparend im Anschluss an WC

¹ Vgl. <http://de.wikipedia.org/wiki/Einfamilienhaus>

² Vgl. Familiengerechter Wohnraum/Verbandsmagazin 4/2012

³ Vgl. Empirien AG Forschung und Beratung/Verbandsmagazin 4/2012

⁴ Vgl. Katja Stockey/Verbandsmagazin 4/2012

⁵ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wohnen im Alter, Heft 147, 2011

⁶ Vgl. Ernst Neufert, Professor Johannes Kister 2009

Abb. 01 - Ernst Neufert, Professor Johannes Kister, Erschließung 2009

Abb. 02 - Ernst Neufert, Professor Johannes Kister, Flur 2009

Abb. 03 - Ernst Neufert, Professor Johannes Kister, Küchen 2009

Abb. 04 - Ernst Neufert, Professor Johannes Kister, Wohnbereiche 2009

Abb. 05 - Ernst Neufert, Professor Johannes Kister, Wohnbereiche 2009

Abb. 06 - Ernst Neufert, Professor Johannes Kister, Bäder 2009

Abb. 07 - Ernst Neufert, Professor Johannes Kister, Nebenräume 2009

Abb. 08 - Ernst Neufert, Professor Johannes Kister, Nebenräume 2009

5 IDEENFINDUNG

HAUS 47°40'48"N/23°8'12"E, Maria Flöckner und Hermann Schnöll, Adnet (A), 2006

Neun Holzmodule, welche geometrisch und identisch sind, stellen sich präsent in Innenraum des Gebäudes dar. Der Raum dazwischen dient allein als Übergang. Dabei sind die Flächen im Innern mit einer glatten Oberfläche versehen sodass der Druck im Innenraum des Gebäudes bleibt. Der Raum wird als Lebensbereich nicht endgültig abgegrenzt und folgt daher keiner homogenen Form. Die Raumbereiche können je nach Belieben miteinander kombiniert, wie auch erweitert werden. Diese Beziehungen überdecken ein System von Gleichzeitigkeit. Die Freiheiten im Gebrauch und die Bindung an den Ort werden so noch weiter hervorgehoben.

¹

WOHNÜBERBAUUNG ACHSLENGUT, Baumschlager Eberle, Senn Architektur, St. Gallen (CH), 2002

Die acht Baukörper sind um ein gemeinsames großes Treppenhaus angeordnet. Es ist nicht großzügig gestaltet, verkörpert aber dennoch Weite: Der

Abb. 01 - Grundriss Flöckner - Schnöll

weiße Marmor am Boden und die eleganten wie eine Skulptur gestalteten Treppengeländer aus schwarzem Stahl machen diesen halböffentlichen Ort zu einem sehr interessanten Eingangsbereich. Um dieses Treppenhaus sind jeweils die Nebenräume und Nasszellen der Wohnungen angeordnet. Alle Zimmer sind der Fassade entlang gelagert und haben französische Fenster die auf die umlaufenden Balkone führen. Der Ausbau ist dabei einfach und funktional gestaltet. Was ein schönes Detail darstellt: In die Schicht mit den Nasszellen wurden begehbare Schränke eingepasst. Wobei die tragenden Böden und Decken auf den Außenwänden und auf dem Erschließungskern aufliegen, was ermöglicht, die Wohnfläche ohne Probleme in ein Loft oder in eine Fünf-Zimmer-Wohnung umzuwandeln. So können je nach Bedarf Zimmerwände eingezogen oder weggelassen werden. Matte, geschosshohe Glasscheiben hüllen das Gebäude ein wie eine zweite Haut. Sie Scheiben schützen die großzügige Balkonzone vor Wind und Wetter. Durch die leichte Verschiebbarkeit der Gläser können die Bewohner das Bild der Gebäude immer wieder verändern. ²

Abb. 02 - Grundriss Baumschlager - Eberle

„VERKEHRTE“ FLEXIBILITÄT

Vergleicht man beide Grundrisse miteinander, wirkt der des Hauses von Flöckner, Schnöll auf den ersten Blick „flexibler“. Die neun, im ausladenden Innenraum platzierten Holzmodule lassen diese Flexibilität erahnen. Jedoch bei genauerem Hinsehen, stellt eigentlich der Grundriss von Baumschlager Eberle eine höhere Variabilität in der Nutzung dar. Trotz der sehr hohen Flächenausnutzung können die Wände rund um den Erschließungskern je nach Bedarf entfernt oder neu eingezogen werden, um Räume je nach Nutzung vergrößern und verkleinern zu können. Während die neuen Kuben bei Flöckner- Schnöll ihren festen Sitz und ihre Größe beibehalten und so die Innenraumgestaltung festlegen, sowie auf ein Minimales einschränken.

Tetris

Bei einem Zweiten Blick auf beide Grundrisse lassen sich diese mit dem Prinzip des Computerspiels „Tetris“ vergleichen. Wobei Der Grundriss von Flöckner-Schnöll mit der Ausgangssituation und der Grundriss von Baumschlager Eberle mit der Endsituation des Spiels gleichzusetzen ist. Beim

Abb. 03 - Grundrissidee Prinzip Tetris

Spiel Tetris geht man von sieben Formen aus, welche immer aus vier Quadraten zusammengesetzt werden. Die Tetris-Bausteine kann man daher als I,J,L,O,S,T und Z-Bausteine bezeichnen. Im Verlaufe des Spiels müssen diese einzeln vom oberen Rand des rechteckigen Spielfelds herunterfallenden Formen in 90-Grad-Schritten gedreht und so verschoben werden, dass sie am unteren Rand des Spielfelds, horizontale, weitestgehend lückenlose Reihen bilden. Sobald eine Reihe von Quadraten komplett ist, verschwindet Diese. Der Grundriss von Flöckner-Schnöll symbolisiert so den Ausgangspunkt der herunterfallenden Formen im Spiel und der Grundriss von Baumschlager Eberle den Endpunkt mit den lückenlosen Reihen.³

Grundrissidee

Durch diesen Vergleich bot sich an, das Prinzip des Tetris mit seinen Spielformen auf das Prinzip des flexiblen Grundrisses anzuwenden. Wobei die festen Räume, wie Wohnen, Küche, Büro, Schlafen und Erschließung einen Spielstein mit gleichbleibender Form darstellen und innerhalb der festgelegten Außenwände in verschiedensten Varianten im Raum verteilt werden kön-

nen. Die Wohnung besitzt demnach eine sehr hohe Variabilität wie sie beim Bau eines Eigenheims gegeben ist.

Problematik

Bei weiterer Bearbeitung und dem zeichnen der Räumlichkeiten in Form der Spielsteine fällt auf, dass diese verglichen mit den vorgegebenen Raumgrößen im Bauatlas Neufert, unrealistisch dimensioniert sind. Das oben gezeigte Diagramm veranschaulicht diese Problematik. Es fällt auf, dass im Bereich der Erschließung und des Flurs, die Räume beim Prinzip des Tetris viel zu groß Dimensionen aufweisen.

Abb. 04 - Vergleichsdiagramm

¹ Vgl. <http://www.nextroom.at/building.php?id=29347>

² Vgl. <http://www.nextroom.at/building.php?id=594>

³ Vgl. <http://de.wikipedia.org/wiki/Tetris>

Abb. 01 - <http://www.nextroom.at/building.php?id=29347>

Abb. 02 - <http://www.nextroom.at/building.php?id=594>

Abb. 03 - Katharina Cheung

Abb. 04 - Katharina Cheung

6 DER BAUPLATZ

Das zu bebauende Grundstück liegt südwestlich zum Stadtzentrum von Freyung gelegen. Es handelt sich hierbei um eine unbebaute Freifläche nahe der Innenstadt. Das Gelände des Grundstücks fällt nach Westen hin stetig ab und wird östlich begrenzt durch die Geyersberger Straße, welche die Innenstadt mit dem Tourismuszentrum Geyersberg verbindet. Von Westen her wird es begrenzt durch die Passauer Straße, welche von der Innenstadt aus auf die Bundesstraße B12 (Phillipsreut - Passau) führt.

Somit liegt der Bauplatz sehr zentral in guter Lage zu wichtigen Einrichtungen.

SCHWARZPLAN

Abb. 01

HÖHENENTWICKLUNG

Abb. 02

BEBAUUNGSARTEN

Einfamilienhäuser

Mehrgeschosswohnbau

sozialer Mehrgeschosswohnbau

Abb.03

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Abb. 04

Citybus: Haltestelle Waldschmidtstraße

SONNENSTANDDIAGRAMM

Abb. 05

GESCHOSSIGKEIT

Abb. 06

eingeschossig

zweigeschossig

dreigeschossig

mehr als drei Geschosse

ERDGESCHOSSNUTZUNG

Abb. 07

Wohnen

Dienstleistung

Einzelhandel

öffentliche Gebäude

WICHTIGE EINRICHTUNGEN IN DER NÄHE

Abb. 08

- 1 Stadtplatz (Kino, Kirche, Einzelhandel etc.)
- 2 Caritasschule
- 3 Seniorenresidenz
- 4 Krankenhaus Freyung
- 5 Schrammpassage
- 6 Kindergarten
- 7 Sparkasse

- 8 Hotel/Gastronomie
- 9 Freibad
- 10 Supermärkte
- 11 Gastronomie
- 12 Tennisplätze
- 13 Gastronomie/Bar
- 14 Polizei
- 15 Rathaus und Kurhaus
- 16 Wintersport - Skipisten, Eishalle

Abb. 09

Abb. 01 - Katharina Cheung

Abb. 02 - Katharina Cheung

Abb. 03 - Katharina Cheung

Abb. 04 - Katharina Cheung

Abb. 05 - Katharina Cheung

Abb. 06 - Katharina Cheung

Abb. 07 - Katharina Cheung

Abb. 08 - Katharina Cheung

Abb. 09 - <https://maps.google.de/maps?hl=de>

7 DER GRUNDRISS

DIE ENTWICKLUNG

Mit Hilfe unterschiedlichster „Spieltypen“, sowie auf verschiedenste Arten und in verschiedensten Kombinationen, findet die Entwicklung des Grundrisses statt.

Abb. 01

„Schema Tetris“ vs. Krischanitz, „Wohnbau am Mühlgrund“, Wien

Abb. 02

Abb. 03

Abb. 04

„längliche Module“ vs. Atelier 5, „Wohnanlage“, Bern

Abb. 05

Abb. 06

Abb. 07

Das in Punkt „5 Ideenfindung“ zuvor beschriebene Spiel mit dem Prinzip Tetris, brachte die Idee des Grundrisses mit einem zentralen großzügigen Raum in der Mitte hervor. Der Vorteil dieses Grundrisstyps liegt darin, komplett auf eine Gangerschließung innerhalb der Wohnung verzichten zu können und somit 15% an Nutzfläche einzusparen. Vergleichbar ist dieses Grundrissprinzip mit dem Wohnbau am Mühlgrund von Krischanitz in Wien. Hier bieten drei unterschiedliche Wohnungsmodule (L, M, S) mit gleichem Grundrisschema die Möglichkeit freier Schaltbarkeit dieser mit anderen Wohnmodulen. So entsteht eine Flexibilität die für alle erdenklichen Lebensmodelle ohne technischen Umbaufwand optimal zu nutzen ist. ¹ Eine Flexibilität die bei der Thematik „Einfamilienhaus“ eine große Rolle spielt. Kombiniert wird das zuvor beschriebene System mit senkrecht ausgerichteten Modulen in gleichbleibender Größe, welche sich mit der Wohnanlage in Bern von Atelier 5 vergleichen lassen. Dieser Grundrisstyp soll die Variabilität des Wohnens noch erweitern. So entsteht ein sehr flexibler, weitgehend aneinander schaltbarer Grundrisstyp, welcher auf einer Ebene, ohne Bar-

rieren in ein nächstes Geschoss, mit gleicher Kapazität eines Einfamilienhauses funktioniert. Durch die zwei kombinierten Typen werden fester Wohnbereich und flexible Zone abwechselnd aneinander gereiht.

Abb. 08

TYPUS EINFAMILIENHAUS

Der typische Einfamilienhaustyp, vorzufinden in den meisten Siedlungstypen setzt sich aus Garten und zentral darauf gesetzt dem Gebäude zusammen.

Auch im entwickelten Grundriss ist dieser Typ des Einfamilienhauses wahrzunehmen.

Abb. 09

Das Vorbild des Eigenheims in Siedlungen stand als Ausgangspunkt des ganzen fest. Dieses Heim plant jeder nach seinen eigenen Vorstellungen. Wenn Wohnungen gekauft oder gemietet werden, sind diese meist unveränderlich. Durch die Modulbauweise kann der Nutzer, wie bei der Planung eines Eigenheims, die Wohneinheit selbst mitgestalten.

DIE WOHNUNGSTYPEN

Im Folgenden werden vier der möglichen Wohnungstypen aufgezeigt. Zusätzlich jeweils die unterschiedliche Nutzung des zentralen Bereichs in der Mitte. Dieser kann je nach Bedarf der Bewohner in seiner Funktion variieren. Dabei beschreibt der feste Wohnbereich eine Quadratmeterzahl von ca. 72. Der flexible Wohnbereich misst um die 27 qm.

TYP 01

„PÄRCHEN“

Der erste Grundrisstyp „Pärchen“ beschreibt den Wohnungstyp für zwei Einzelpersonen in einer Beziehung. Hierbei wird allein der feste Wohnbereich ohne die flexible Zone genutzt.

Abb. 12, 13, 14, 15

Abb. 10, 11

TYP 02

„PÄRCHEN + EINZELPERSON“

Der nächste Grundrisstyp „Pärchen + Einzelperson“ beschreibt den Wohnungstyp für zwei Einzelpersonen in einer Beziehung, kombiniert mit einer Person zu Besuch oder Pflegepersonal, z.B. bei einem älteren Ehepaar. Für diese Person wird die flexible Zone genutzt.

Abb. 18, 19, 20, 21

Abb. 16, 17

TYP 03

„FAMILIE MIT KIND“

Der dritte Grundrisstyp „Familie mit Kind“ beschreibt den Wohnungstyp für eine Familie mit einem Kind. Für dieses Kind wird die flexible Zone genutzt.

Abb. 24, 25, 26, 27

Abb. 22, 23

TYP 04

„FAMILIE MIT KIND + KIND“

Der letzte aufgeführte Grundrisstyp „Familie mit Kind + Kind“ beschreibt den Wohnungstyp für eine Familie mit zwei Kindern. Für beide Kinder wird die flexible Zone genutzt.

Abb. 30, 31, 32, 33

Abb. 28, 29

KOMBINATIONSMÖGLICHKEITEN

Wie in den Abbildungen rechts zu sehen, können die verschiedenen Wohnungstypen auch miteinander kombiniert werden. So in Abbildung 30, die Familie mit zwei Kindern in Kombination mit den Großeltern. In der folgenden Abbildung eine Kombination aus Familie mit einem Kind, kombiniert mit einem älteren Ehepaar + Pflegepersonal. In Abbildung 32 eine Kombination aus Familie mit einem Kind und älterem Ehepaar. Dabei bleibt in der „flexiblen Zone“ ein Raum welcher gemeinschaftlich genutzt werden kann. In dieser Art und Weise können so je nach Bedarf die Nutzer- bzw. Wohngruppen miteinander in Kombination treten.

Abb. 34, 35, 36

DIE ERSCHLIEßUNG

Der Gebäudegrundriss wird vertikal durch eine Fluchttreppe sowie einen Aufzug, entlang der Fassade, erschlossen.

Auf horizontaler Ebene werden hingegen die einzelnen Wohneinheiten durch eine Gangerschließung auf einer Seite erschlossen. Jeweils zwei Wohnungen werden von einem Quergang aus zugänglich gemacht.

Der Fluchtweg jeder einzelnen Wohneinheit verläuft entlang der gleichen Gangerschließung hin zu der der Wohneinheit am Nächsten gelegenen Fluchttreppe (Abb. 25).

Abb. 37, 38, 39

¹ Vgl. <http://www.krischanitz.ch>

Abb. 01 - Katharina Cheung

Abb. 02, 03 - <http://www.krischanitz.ch>

Abb. 04 - Katharina Cheung

Abb. 05 - arch.mcgill.ca

Abb. 06 - NZZ.ch

Abb. 07, 08, 09 - Katharina Cheung

Abb. 10, 11 - Katharina Cheung

Abb. 12, 13, 14, 15 - Katharina Cheung

Abb. 16, 17 - Katharina Cheung

Abb. 18, 19, 20, 21 - Katharina Cheung

Abb. 22, 23 - Katharina Cheung

Abb. 24, 25, 26, 27 - Katharina Cheung

Abb. 28, 29 - Katharina Cheung

Abb. 30, 31, 32, 33 - Katharina Cheung

Abb. 34, 35, 36 - Katharina Cheung

Abb. 37, 38, 39 - Katharina Cheung

8 DAS GEBÄUDE

DIE BEBAUUNGSARTEN

Die Arten der Bebauung in der nahen Umgebung des ausgewählten Grundstücks, stellen sich in Bebauungen mit Einfamilienhäusern, Mehrgeschosswohnbauten, sowie sozialem Mehrgeschosswohnbau dar. Jene Bebauungsarten in der Nähe sollen mit Hilfe von verschiedensten Entwurfsstrategien in Diesem berücksichtigt werden.

Abb. 01, 02, 03

DER ENTWURF

Erste Überlegungen

Die ersten Überlegungen im Entwurfsprozess galten den Bebauungsarten. Um dem Bild der umgebenden Bebauung zu entsprechen, entwickelte sich die Idee eines „Gebäudehügels“. Als Vorbild galt hier mitunter der Wohnpark Alt-Erlaa in Wien (Abb. 04). Das neu entstehende Gebäude kann als „Siedlungshügel“ bezeichnet werden, in dem das Schema des Einfamilienhauses im Innern des Gebäudes, dargestellt durch den Wohnungsaufbau, aufgenommen wird. Kombiniert mit dem Thema des Mehrgeschosswohnbaus, zu sehen an der äußeren Gestalt des Gebäudes.

Wohnpark Alt-Erlaa in Wien von der Planergemeinschaft: Harry Glück&Partner, Kurt Hlawenicka, Requat&Reinhaller - Konzept Harry Glück: „Gestapeltes Einfamilienhaus“

und: Das Intel in Zaandam/Niederlande von WAM Architekten - wo die Stapelung der Einfamilienhäuser wörtlich genommen wurde, sowie Vitra in Weil am Rhein von Herzog de Meuron

Abb. 04, 05, 06

„schwieriger“ Bauplatz

Der Bauplatz weist eine „schwierige“, da sehr unregelmäßige Steigung auf und fällt nach Westen hin rasant ab. Damit das geplante Gebäude seiner kompletten Umgebung entspricht und sich in diese einfügen kann, spiegelt sich jene Hangneigung des Grundstücks in der Höhenentwicklung des Gebäudes wieder.

Abb. 08

Abb. 09 - Modellstudien zur Entwicklung

Abb. 10

Der Wohnbau sollte nicht nur sein schönes Äußeres wahren, sondern sich auch thematisch richtig in seine Umgebung einfügen.
Der Bau sollte mitunter den Begebenheiten seiner Umwelt sowie seiner thematischen Ausrichtung entsprechen. In diesem Fall
„von Suburbia zurück in die Innenstadt“
und ein ökologisches System darstellen,
welches die Natur in das Geflecht
mit einbezieht.

Abb. 11

Der Baukörper treppt sich dem ansteigenden Gelände nach bis auf maximal sieben Geschosse ab, wobei somit den Bewohnern eine Reihe von Ausblicken über die Innenstadt nach hinten, sowie nach links und vorne über das ländliche Gebiet gewährleistet werden.

Abb. 12

Durch die Lage und Orientierung des Baukörpers, sowie seiner West-Ost-Ausrichtung ist die Besonnung jeder einzelnen Wohneinheit zugleich gewährleistet.

Die Funktionen

Wie schon im theoretischen Teil der Arbeit aufgezeigt, kommt es in der „jungen Gesellschaft“ zu dem Anliegen, Beruf und Privatleben aneinander annähern zu können. „ ... Menschen die ein berufsorientiertes Leben führen, wollen ihre Zeit nicht mit langen Wegen verschwenden ...“ ¹

So auch ältere Menschen, für welche zum Beispiel Arzt und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ihrer Wohnung von großer Bedeutung sind. „ ... In einem dichten Stadtgewebe können sie (die ältere Bevölkerung), auch wenn sie nicht mehr sonderlich mobil sind, vom Lebensmittelladen bis zum Arzt ..., alles besser erreichen.“ ²

Aus diesem Grund besitzt das Gebäude zusätzlich die Möglichkeit, Büroflächen bzw. Flächen für Einzelhandel in Diesem zu vereinen.

Abb. 13

Die Nutzungen im Gebäude können je nach Belieben variieren. In der Darstellung werden beispielhaft die Büroflächen in Blau, sowie die vorgesehen Flächen für den Einzelhandel in Rot gekennzeichnet.

Die Addition

Die gewählte Gebäudestruktur lässt sich in vielfältigem Maße zueinander addieren.

Im Falle des ausgewählten Grundstücks in Freyung, lassen sich drei Gebäudeteile in unterschiedlicher Reihung, sowie Höhenentwicklung planen. Die grünen Freiflächen zwischen den Gebäuden verbinden diese durch ein künstlich terrassiertes Gelände. So wird die Entwurfsidee des terrassierten Aufbaus, was sich dem Gelände bestens anpasst, noch besser hervorgehoben.

Das Gesamtgrundstück besitzt eine Fläche von 18.788 qm. Die geplanten Gebäude haben hierbei eine Grundfläche von ca. 1.837 qm. Nach der Berechnung von: $(1.837 \text{ qm} \times 3) : 18.788 \text{ qm}$ ergibt sich somit eine Grundflächenzahl von 0,3.

Abb. 14

„Aufgelockert“ wird der Entwurf durch „Einschnitte“ im Gebäude, welche grüne Innenhöfe bzw. Gärten darstellen. In diesen kann das Leben „altersgerechte“ und „familienfreundliche“ Leben stattfinden.

Gebäudekomplex 1, 2 und 3 werden von der stark befahrenen Passauer Straße aus erschlossen, um den motorisierten Verkehr von der eher weniger befahrenen Geyersbergerstraße zu entfernen. Über diese kann zu Fuß oder mit dem Rad kann das „Arial“ sehr gut von der Innenstadt aus, sowie vom Geyersberg aus erreicht werden.

Abb. 15

¹ Vgl. Lampugnani 2007

² Vgl. Lampugnani 2007

Abb. 01, 02, 03 - Katharina Cheung

Abb. 04 - informationsschaum.de

Abb. 05 - uni-muenster.de

Abb. 06 - www.art-magazin.de

Abb. 07 - Katharina Cheung

Abb. 08 - Katharina Cheung

Abb. 09 - Katharina Cheung

Abb. 10 - Katharina Cheung

Abb. 11 - Katharina Cheung

Abb. 12 - Katharina Cheung

Abb. 13 - Katharina Cheung

Abb. 14 - Katharina Cheung

Abb. 15 - Katharina Cheung

9 PLANSATZ

- Grundrisse
- Ansichten
- Schnitt
- Perspektiven
- Modell

Abb. 01 - Gebäudekomplex 3
Grundriss 1. Obergeschoss

Abb. 02 - Gebäudekomplex 3
Grundriss 3. Obergeschoss

Abb. 03 - Gebäudekomplex 3
Grundriss 5. Obergeschoss

Abb. 04 - Gebäudekomplex 3
Grundriss 7. Obergeschoss

Abb. 05 - Gebäudekomplex 3
Grundriss 9. Obergeschoss

Abb. 06 - Gebäudekomplex 3
Ansicht Süd-West

Abb. 07 - Gebäudekomplex 3
Ansicht Nord-Ost

Abb. 08 - Gebäudekomplex 3
Schnitt Süd-West

Abb. 09, 10, 11 - Perspektiven

Abb. 12 - Perspektive

Abb. 13 - Modell

- Abb. 01 - Katharina Cheung, Grundriss
- Abb. 02 - Katharina Cheung, Grundriss
- Abb. 03 - Katharina Cheung, Grundriss
- Abb. 04 - Katharina Cheung, Grundriss
- Abb. 05 - Katharina Cheung, Grundriss
- Abb. 06 - Katharina Cheung, Ansicht
- Abb. 07 - Katharina Cheung, Ansicht
- Abb. 08 - Katharina Cheung, Schnitt
- Abb. 09, 10, 11, 12 - Katharina Cheung, Perspektiven
- Abb. 13 - Katharina Cheung, Modell

10 SCHLUSSFOLGERUNG

Das Thema meiner Arbeit war es, das Wohnen in den Siedlungen des Umlands wieder zurück in die Kernstadt zu verlagern. Dabei galt es die Vorzüge des Siedlungswohnens in Einfamilienhäusern in die Innenstadt zu „übertragen“. Die thematischen Gebiete welche für das Umziehen in die Innenstadt sprechen, waren der Aspekt der Reurbanisierung, sowie städtische Dichte und die heutige, sowie zukünftige Bevölkerungsentwicklung (am Beispiel Bayerns). Reurbanisierung, welche die Bevölkerungs- und Beschäftigungszunahme in der Kernstadt beschreibt, wird zum immer wichtigeren Thema hinsichtlich Investitionen in die Stadterneuerung, sowie dem Strukturwandel in der Stadt. Auch zugunsten des bezahlbaren Wohnraums in der Innenstadt. Außerdem die immer weiter steigende Attraktivität in den Städten zu wohnen. Städtische Dichte welche mitunter zu einem immer wichtiger werdenden Themenbereich wird, kann in niedriger, sowie hoher Konzentration auftreten. Wobei der Begriff der „niedrigen Dichte“ heute eher negativ dargestellt wird. Mitunter verschuldet durch seine Gleichsetzung mit Zersiedelung, Landschaftsverbrauch, sowie der Verschwendung von knap-

pem Bauland. Das heißt aus ökonomisch und ökologischen Gründen. Der Begriff der „hohen Dichte“ hingegen wird vor allem von Planern positiv bewertet, da sie einen sparsamen Umgang mit Flächen und Energie bedeutet. Weitere Vorteile die sich aus der hohen Dichte ergeben, sind das Entfallen langer Wege sowie aufwendiger Verkehrserschließungen. Außerdem ist ein positives Ergebnis dieser Art von Dichte die räumliche Nähe, welche Wohnen, Arbeiten und die Freizeitgestaltung in der Stadt erleichtert. Wie auch der älteren Bevölkerung, welche bei nicht mehr allzu großer Mobilität die gewünschten Einrichtungen besser erreichen kann. Zum Thema Bevölkerungsvorausberechnung Bayerns ist zu sagen, dass die Bevölkerungsdichte vorerst noch anwachsen wird, jedoch langfristig gesehen die Einwohnerzahlen zurückgehen werden. Mitunter verschuldet durch den demographischen Wandel. Familiengerechter Wohnraum, welcher nach dem altersgerechten Wohnraum eine der größten Herausforderungen im Wohnungsbau darstellt, ist momentan noch überwiegend im klassischen Einfamilienhaus der Umlandsiedlungen vorzufinden. Die wichtigsten Anforde-

rungen welche sich für familiengerechtes Wohnen ergeben, sind Privatheit, Alltagsorganisation und Individualität, wobei Privatsphäre, Abstellmöglichkeiten, private Freiflächen sowie die Anzahl der Zimmer eine große Rolle spielen. Das Wohnen im Alter stellt mitunter die größte und natürlich im Sinne seiner Aktualität eine der wichtigsten Aspekte dar. Dabei sollte sich das „normale“ Wohnungsangebot weitest gehend durchsetzen. Während betreute Wohn- und Hausgemeinschaften eine ebenso große Rolle spielen. Außerdem sollten die Wohnungsgrößen in allen Bereichen der Wohneinheit, vor allem im Sanitärbereich eine wichtige Rolle spielen. Da mehr als die Hälfte aller Seniorinnen und Senioren sich nur noch rund vier Stunden am Tag außerhalb ihrer Wohnung aufhalten.

Fazit: All diese aktuellen Themen, egal wo in Deutschland beziehungsweise in welcher Stadt sie auch stattfinden sind sehr wichtig. So auch in der Stadt Freyung, wo ebenfalls zur Zeit der Trend schrumpfender Einwohnerzahlen aufgehalten ist und die Zahlen derzeit leicht ansteigen. Auch verändern Diese die Wohnungsbedürfnisse, da klassische Familien zurückgehen, es mehr

Kleinhaushalte gibt, sowie Senioren- und Paarhaushalte zunehmen. Auch die anfallende Gartenpflege, wie auch ein Überangebot an Wohnflächen, vor allem in den Außenbereichen der Stadt, werden hier thematisiert. Viele dieser Punkte wurden von mir auf den Entwurf umgesetzt. So das Wohnen in Einfamilienhäusern, welches im Grundrissaufbau aufgenommen wurde. Große, geschützte Grünflächen um und auf dem Gebäude, sowie Terrassenflächen welche an jeder Wohnung angegliedert sind. Um eine höhere Dichte zu erreichen und dem Freiflächenverbrauch entgegenzuwirken, wurden diese Grundrisse je nach Belieben aufeinander gestapelt. Arbeitsstätten, sowie Einkaufsmöglichkeiten werden insofern leichter erreichbar, da diese genannten Funktionen in das Gebäude aufgenommen werden.

Ausblick: Da dieser Entwurf für alle möglichen Stadt- wie auch Grundstücksarten anwendbar ist, stellt er ein sehr hohes Maß an Flexibilität dar. Die Themen Dichte, Suburbia, sowie Innenstadtwohnen hatten, haben und werden auch weiterhin ihre Aktualität nicht verlieren. Weder im soziologischen noch im architektonischen Bereich.

11 QUELLENVERZEICHNIS

Selbstständige Publikationen

Häussermann, Hartmut: Städtische Dichte, Phänomenologie und Struktur städtischer Dichte, Zürich 2007

Kister, Johannes/Neufert, Ernst: Wohnen, Neufert Bauentwurfslehre, 39. Auflage, Wiesbaden 2009

Lampugnani, Vittorio Magnago: Städtische Dichte, Die Architektur der städtischen Dichte, Zürich 2007

Unselbstständige Publikationen

Wenzl Architekten/LAB Landschaftsarchitektur Brenner: Städtebauförderung in Bayern im Programm „Ort schafft Mitte“, integriertes Entwicklungskonzept Stadt Freyung, „Freyung - kleine Stadt am grossen Wald“ Entwicklungskonzept Innenstadt, November 2012

Zeitschriften

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin: Wohnen im Alter, Marktprozesse und Wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Heft 147, Berlin 2011

Kleinhans, Katrin, empirica ag Forschung und Beratung: Berlin: Alles für die Familie, Verbandsmagazin, 4/2012

Kleinhans, Katrin, empirica ag Forschung und Beratung, Berlin: die Familie als Zielgruppe - Was ist zu tun?, Verbandsmagazin 4/2012

Kurzidim, Jan (Dipl. Soz.): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2011 bis 2031, Negative Bilanz aus Geburten und Sterbefällen führt langfristig zu Bevölkerungsrückgang, Abdruck aus Bayern in Zahlen, Heft 11/2012, in: Heft 544 Auszug für Regierungsbezirke, Online unter: www.statistik.bayern.de/demographie, November 2012

Stockey, Katja: Alleinerziehende als Zielgruppe, Verbandsmagazin, 4/2012

Onlinequellen

Krischanitz Architekt, <http://www.krischanitz.ch>

nextroom, <http://www.nextroom.at/building.php?id=29347>

nextroom, <http://www.nextroom.at/building.php?id=594>

Stadt Freyung, www.freyung.de/home/Stadtinfo/geschichte.html

Stadt Freyung, www.freyung.de/home/Stadtinfo/zahlen-und-daten.html

Wikipedia - die freie Enzyklopädie, <http://de.wikipedia.org/wiki/Einfamilienhaus> (Stand: Februar 2014)

Wikipedia - die freie Enzyklopädie, <http://de.wikipedia.org/wiki/Reurbanisierung> (Stand: Februar

2014)

Wikipedia - Die freie Enzyklopädie, <http://de.wikipedia.org/wiki/Siedlung> (Stand: Februar 2014)

Wikipedia - Die freie Enzyklopädie, <http://de.wikipedia.org/wiki/Tetris> (Stand: Februar 2014)

Abbildungsverzeichnis

- 02 - Abb. 01: Wikipedia - die freie Enzyklopädie,
<http://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Reurbanisierung.jpg>
- 03 - Abb. 01: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2011 bis 2031, Abb. 1,
November 2012
- 03 - Abb. 02: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2011 bis 2031, Abb. 2,
November 2012
- 03 - Abb. 03: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2011 bis 2031, Abb. 3,
November 2012
- 03 - Abb. 04: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 03 - Abb. 05: Bayerisches Staatsministerium des Innern,
https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/bnw/staedtebaufoerderung/log-ortschaftmitte_200
- 03 - Abb. 06: „Freyung - kleine Stadt am großen Wald“, Statistik Kommunal, 2011
- 03 - Abb. 07: „Freyung - kleine Stadt am großen Wald“, Statistik Kommunal, 2011
- 04 - Abb. 01: Neufert, Erschließung 2009
- 04 - Abb. 02: Neufert, Flur 2009
- 04 - Abb. 03: Neufert, Küchen 2009
- 04 - Abb. 04: Neufert, Wohnbereiche (2) 2009
- 04 - Abb. 05: Neufert, Wohnbereiche (7) 2009
- 04 - Abb. 06: Neufert, Bäder 2009
- 04 - Abb. 07: Neufert, Nebenräume (1) 2009
- 04 - Abb. 08: Neufert, Nebenräume (12) 2009
- 05 - Abb. 01: <http://www.nextroom.at/building.php?ide=29347>
- 05 - Abb. 02: <http://www.nextroom.at/building.php?ide=594>
- 05 - Abb. 03: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 05 - Abb. 04: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 06 - Abb. 01: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 06 - Abb. 02: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 06 - Abb. 03: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 06 - Abb. 04: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 06 - Abb. 05: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 06 - Abb. 06: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 06 - Abb. 07: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 06 - Abb. 08: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 06 - Abb. 09: Google Maps, <https://maps.google.de/maps?hl=de>
- 07 - Abb. 01: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 02: Krischanitz Architekt, <http://www.krischanitz.ch>
- 07 - Abb. 03: Krischanitz Architekt, <http://www.krischanitz.ch>
- 07 - Abb. 04: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 05: Atelier 5, arch.mcgill.ca, Siedlung Halen Bern, Schweiz
- 07 - Abb. 06: Atelier 5, NZZ.ch, Feuilleton, 5. August 2009

- 07 - Abb. 07: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 08: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 09: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 10, 11: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 12, 13, 14, 15: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 16, 17: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 18, 19, 20, 21: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 22, 23: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 24, 25, 26, 27: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 28, 29: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 30, 31, 32, 33: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 34, 35, 36: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 07 - Abb. 37, 38, 39: Katharina Cheung, Eigendarstellung

- 08 - Abb. 01, 02, 03: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 08 - Abb. 04: Harry Glück, informationschaum.de (Stand: 12.03.2014)
- 08 - Abb. 05: WAM Architekten, uni-muenster.de (Stand: 12.03.2014)
- 08 - Abb. 06: Herzog de Meuron, www.art-magazin.de (Stand: 12.03.2014)
- 08 - Abb. 07: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 08 - Abb. 08: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 08 - Abb. 09: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 08 - Abb. 10: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 08 - Abb. 11: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 08 - Abb. 12: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 08 - Abb. 13: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 08 - Abb. 14: Katharina Cheung, Eigendarstellung
- 08 - Abb. 15: Katharina Cheung, Eigendarstellung

- 09 - Abb. 01: Katharina Cheung, Grundriss
- 09 - Abb. 02: Katharina Cheung, Grundriss
- 09 - Abb. 03: Katharina Cheung, Grundriss
- 09 - Abb. 04: Katharina Cheung, Grundriss
- 09 - Abb. 05: Katharina Cheung, Grundriss
- 09 - Abb. 06: Katharina Cheung, Ansicht
- 09 - Abb. 07: Katharina Cheung, Ansicht
- 09 - Abb. 08: Katharina Cheung, Schnitt
- 09 - Abb. 09, 10, 11, 12: Katharina Cheung, Perspektiven
- 09 - Abb. 13: Katharina Cheung, Modellfotos