



ZWISCHEN ACKER UND AUFBRUCH  
LICHT AUS LICHT AN  
MIT MUT AN DIE LÜCKE  
ARCHITEKTUR ZUM ANFASSEN  
KONSERVIERTE HEIMAT  
KURS WECHSELN UND MOBIL MACHEN  
TRADITION TRIFFT VISION  
MIT HÜHNERN, HERZ UND GANZ VIEL LEBEN

# Wer ist eigentlich „man“?



Liebe Leserin,  
Lieber Leser,

„Eine Idee hat nur dann einen Wert, wenn man sie umsetzt“, hat der berühmte Erfinder Thomas Edison einmal gesagt. Und damit hatte er – wie so oft – vollkommen recht.

Nur: Wer ist eigentlich „man“? Und was braucht es sonst, damit gute Ideen nicht einfach nur Ideen bleiben? In dieser Ausgabe unseres Magazins geht es genau darum.

„Man“ – das sind Menschen wie Jungbauer Martin Stiegler, der uns erzählt, wie er zum wahrscheinlich besten Haselnussbauern der Region wurde – und was gute Architektur damit zu tun hat. Das ist der Tyrlachinger Bürgermeister Andreas Zepper, dessen außergewöhnlichem Engagement die Tyrlachinger Bürger einen neuen Bürgersaal und ein bestens renoviertes Wirtshaus verdanken. Das ist die junge Unternehmerin Julia Staudinger, die den alten Bauernhof ihrer Großmutter zu einem einzigartigen

Rückzugsort umgebaut hat und damit zur „Touristikerin des Jahres 2024“ wurde. Oder die Architektin Sophie Stigliano, die für das Münchner Unternehmen „Urban Standards“ neue Mobilitätskonzepte entwickelt. Das ist Bürgermeister Florian Hoffmann, der das vom Amtsvorgänger initiierte Projekt aufgriff und nach einem europaweiten Architekturwettbewerb 88 Holzhybridwohnungen in Utting errichten ließ. Das ist der großartige Modellbauer Jonas Kessler, der auch in Zeiten von KI eindrucksvoll beweist, dass das klassische Architekturmodell „zum Anfassen“ noch lange nicht ausgedient hat. Das ist die Gemeinde Kranzberg, auf deren Initiative hin auf einem ehemaligen Parkplatz vier Gebäude in traditioneller Hofarchitektur entstanden sind – als Vorbilder für nachhaltiges Wohnen. Das ist der Schechener Tierarzt Dr. Ludwig Scherr, auf dessen ehemaligem Wiesengrundstück – von dem nur ein Teil bebaut wurde – in zwei schönen neuen Gebäuden eine neue lebendige Gemeinschaft wächst.

Und das sind nicht zuletzt all die Bürgerinnen und Bürger, Gemeinden, Anpacker, Handwerker und Architekturbüros, die sich nicht zufriedengeben mit einem lapidaren „Das haben wir

schon immer so gemacht!“. Sondern die nachhaltige Lebensräume und Gebäude schaffen wollen, die klug durchdacht und schön anzusehen sind, die zu Land und Leuten passen – und die das Zusammenleben in unserer Region neu und besser organisieren. Was – und das ist vielleicht der wahre Kern von „man“ – nur dann möglich ist, wenn drei entscheidende Dinge ineinandergreifen: persönliches Engagement, Kreativität und fachliche Exzellenz.

Persönliches Engagement, Kreativität und fachliche Exzellenz – das sind die Bausteine, die aus guten Ideen gelebte Wirklichkeit machen. Und wo immer diese drei zusammenkommen, helfen wir mit ganzem Herzen, sie nach bestem Wissen und Gewissen zusammenzufügen. Versprochen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen  
wie immer

A handwritten signature in black ink that reads "Max Bredow".

Ihr Dr. Max von Bredow

Herausgeber und Geschäftsführer der  
Max von Bredow Baukultur GmbH

MARTIN STIEGLER

# Zwischen

SETZT AUF

# Acker

HÜHNER, HASEL

# und

# Aufbruch

UND GUTE ARCHITEKTUR

**Jungbauer, Bauherr und Haselnussflüsterer: Der fränkische Landwirt Martin Stiegler hat die Ausrichtung und Architektur der traditionellen, familiengeführten Hofstelle auf den Kopf gestellt. In wenigen Jahren ist er mit dem Unternehmen FrankenGeNuss zum wahrscheinlich besten Haselnussbauern des Landes geworden, hat ein preisgekröntes Architekturensemble realisiert und wurde für seine zwei nomadischen Hühnervölker im Haselnussfeld als Landwirt des Jahres ausgezeichnet.**



Aus heutiger Perspektive scheint die Geschichte von Martin Stiegler und den Haselsträuchern einer klaren Bestimmung zu folgen. Auf dem Weg zum Nussbauern wurde er nämlich gleich mehrmals herausgefordert. Nur um genau dort zu landen, wo er heute ist. Das Schicksal durchkreuzte eine Karriere als Fußballprofi, verhinderte die langfristige Umstellung auf den Tabakanbau und konfrontierte ihn mit einem Brand auf dem his-

torischen Familienhof. Der gerade einmal 33-jährige Bauer hat sich aus all diesen Stolpersteinen einen Weg gebaut, der ihn zur Gründung einer der größten Haselnussfarmen Deutschlands führte. Damit ist er so erfolgreich, dass er 2023 zum „Landwirt des Jahres“ gekürt wurde. „Aber wie Arbeit fühlt sich das nicht an“, sagt er lachend – und man glaubt es ihm sofort. Martin Stiegler ist ein lebendiger Erzähler. Man kann ihn sich ebenso gut auf

dem Hasel- wie auf dem Fußballfeld vorstellen. 13 oder 14 Jahre war Martin Stiegler alt, da wurde er zur Bayernauswahl eingeladen. Doch kurze Zeit später verletzte er sich so schwer, dass die potenzielle Karriere vor dem Aus stand. Fußball hätte ihn vielleicht vom Hof der Familie trennen können. Doch so folgte das Studium der Landwirtschaft in Triesdorf und der Einstieg ins Familienunternehmen Landwirtschaft.

Nach einem Brand baute die Familie Stiegler ihren Hof neu auf und orientierte sich in Materialität und Details am Ortsüblichen. Heute stehen hier wieder Wohnhaus, Lager und Laden und bilden das Ensemble der Haselnuss-Manufaktur.



Um zu erklären, wie die Stiegler zu Nuss kamen, holt Martin Stiegler weit aus – bis ins Jahr 1648. Seitdem ist der Hof im Weiler Gonnardsdorf in Cadolzburg bei Fürth in Familienbesitz. Straßennamen gibt es bis heute keine, denn das Dorf ist so klein, dass es reicht, den Häusern Nummern zuzuweisen. Auf dem klassischen Dreiseithof der Stiegler wurde traditionell Ackerbau und Viehwirtschaft betrieben. Aber familiengeführte Landwirtschaften wie die der Stiegler stehen vor komplexen wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und politischen Herausforderungen. Sie sind zu groß, um als kleinbäuerlich geschützt zu sein, zu klein, um mit

industriellen Großbetrieben mitzuhalten. Und müssen ihre Nische finden. Der Nichtraucher Fritz Stiegler versucht es erst mit Tabak, doch als 2005 endgültig die Subventionen eingefroren werden, muss Ersatz her. Auf der Liste der möglichen Anbau-Alternativen steht auch die Haselnuss. Als Nutzpflanze fordert sie mehr Geduld als Weizen oder Gemüse. Erst nach etwa fünf Jahren können die ersten Nüsse geerntet werden, nach zehn Jahren gibt es eine Vollernte. Das ist ihr Vorteil und gleichzeitig ihr Nachteil: Sie ist ein Nischenprodukt. Als Haselnussbauer hat man wenig Konkurrenz, aber auch wenig Gleichgesinnte, die man um Rat fragen könnte.

### *Eine Chance für die Haselnuss*

2005 starten die Stiegler mit 45 Haselnussorten auf zwei Hektar Land. Und Martin Stiegler, damals noch Student, widmet sein Praxissemester der Haselnuss. Auf einer Haselnussfarm in Oregon lernt er alles über die Pflege, Ernte und Verarbeitung der Nuss. Er macht seine Sache so gut, dass seine Gastgeber ihm vorschlagen, den Betrieb eines Tages zu übernehmen. Doch Martin Stiegler lehnt ab und kehrt nach Gonnardsdorf zurück. Er will aus dem Familienhof eine Haselnussfarm machen – und muss

dafür zunächst einmal die Familie überzeugen. Vor allem von den Investitionen. „Ich brauchte 50.000 Euro, um etwa eine Röstmaschine anzuschaffen. Viel Geld für einen Sprung ins Ungewisse – deswegen hieß es auch erst einmal: nein. Nach zwei Tagen Bedenkzeit gab mein Vater mir aber doch die Zusage. Sein Argument: Hätten wir wie mancher Nachbarhof größere Ställe für Tiere bauen müssen, wäre das weitaus teurer gewesen. Also bekam die Haselnuss ihre Chance.“

## Visionärer

### Neubeginn

Ein halbes Jahr nach der ersten Ernte im Jahr 2014 brennt es auf dem Stieglerhof. Nur die alte Schmiede mit ihren dicken Mauern trotz dem Feuer, der Rest ist nicht zu retten. „Das war fürchterlich“, erinnert sich Martin Stiegler. Aber

zur Mentalität der Familie gehört auch, nach vorn zu schauen. Die Krise als Chance zu nehmen, etwas Neues zu schaffen. „Jetzt hätte man ein paar billige Lagerhallen hochziehen können“, sagt Martin Stiegler. Aber so ticken die Stiegler nicht. Sie wollen im Sinne der lokalen Bautraditionen planen, nachhaltig agieren und etwas schaffen, das sich auch an die nächste Generation weitergeben lässt. Einer, der damals sofort an ihrer Seite steht, ist Peter Dürschinger. Er ist ein Fußballkollege, ein langjähriger Freund der Familie, aber vor allem: ein renommierter Architekt. Peter Dürschinger führt sein Architekturbüro in Fürth und ist für seine regionssensiblen Entwürfen bereits mit vielen Preisen ausgezeichnet worden. Als die Stiegler vor den Trümmern ihres Hofes stehen, sagt er seine Unterstützung zu. Seine Vision: Eine zeitgemäße Architektur, als Hommage an die hiesige Geschichte,

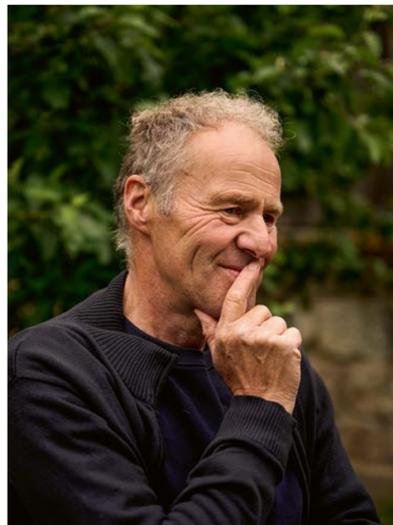
errichtet aus lokalen und natürlichen Materialien sowie mit einer Formensprache, die das Historische im Zeitgenössischen dekliniert. Dazu gehört, bei allen Gebäuden die Dachüberstände wegzulassen, damit die natürlichen Holzfassaden gleichmäßig unter Wettereinfluss vergrauen. „Es war schon eine Herausforderung, sich vorzustellen, wie das aussehen würde“, sagt Martin Stiegler. „Aber wir haben vertraut“. Es ist dieses Vertrauen, dass die Zusammenarbeit zwischen der Familie und dem Architekten prägt und die Grundlage dafür, dass hier in den folgenden Jahren ein besonderer Ort entsteht.

### Schutt als Ressource

„Auf dem Dorf wurde traditionell immer mit dem gebaut, was an Materialien unmittelbar zur Verfügung stand“, erläutert Peter Dürschinger. Der Wiederaufbau des



*Der Architekt Peter Dürschinger (Mitte) ist nicht nur ein langjähriger Freund der Familie Stiegler, nach dem Brand hat er den neuen Hof entworfen und in allen Bauphasen begleitet.*



*Martin Stiegler kümmert sich vor allem um die Produktentwicklung und die Vermarktung, sein Vater Fritz Stiegler ist viel auf den Feldern unterwegs und hält dem Junior so den Rücken frei.*





*Viele Dutzend Hektar Haselnussfeld und über 800 Hühner gehören zum nachhaltig arbeitenden Stieglerhof. Dabei wird fast alles verwertet – die Haselnusschalen etwa werden als Rindenmulchersatz vermarktet.*



*Der Hofladen hat eine Panoramasscheibe zur Produktion. Beim Einkauf können die Hofgäste auch beim Sortieren und Rösten der Haselnüsse zuschauen.*

Stieglerhofes soll dieser Leitidee folgen und die Materialien nutzen, die sich im Schutt noch bergen ließen. Das waren vor allem große Sandsteinquader, aus denen dann die neuen Fundamente konstruiert wurden. Sie konservieren heute ein Stück Geschichte und prägen die Bauästhetik. Rustikal stehen sie im Kontrast zu den klar strukturierten Holzfassaden aus regionalen Bäumen und den minimalistischen, geometrischen Silhouetten. Und sie schlagen den Bogen zur alten steinernen Schmiede. Sie ist heute ein 24/7-Laden mit Automaten mit Produkten von FrankenGeNuss. „So haben auch die Besucher, die nicht für eine Besichtigung auf unseren Hof kommen, ein historisch authentisches Erlebnis“, erklärt Martin Stiegler. Nachhaltig und zirkulär

spiegelt die Architektur wider, was auch die Landwirtschaft der Stiegler prägt: Identität, Haltung und Verantwortung.

### **Zirkuläre Nusswirtschaft**

Der Hof folgt einer Philosophie, die man in der Nutztierhaltung „Nose to Tail“ nennt und die in Bezug auf die Haselnuss eine ganzheitliche Verwendung der Pflanze beschreibt. So werden die Nusschalen zu einer Alternative für Rindenmulch verarbeitet und faule Nüsse zu Tier- und Hühnerfutter. Letzteres geht direkt in den Kreislauf: Denn um den Haselnussbohrer, einen Nüsse liebenden Rüssel-

käfer, auf seinen Feldern unter Kontrolle zu halten, schaffte Martin Stiegler zwei Hühnergemeinschaften an. Die Larven des Schädling sind für sie eine Delikatesse. Indem er die Hühner in mobilen Ställen von Parzelle zu Parzelle seiner zehn Hektar Land fährt, hat er die Käfer unter Kontrolle, gut gedüngten Boden und nebenbei noch Eier von ausgezeichneter Bio-Qualität. Die stehen heute im Hofladen zwischen hausgemachter Nougatcreme, Haselnussöl, Nussnudeln und Eierlikör mit Haselnussgeist. Sind alle Nüsse der letzten Herbst-Ernte im Direktvertrieb abverkauft, schließt Martin Stiegler den Hofladen. Bis zur nächsten Saison. Martin Stiegler denkt zirkulär, ganzheitlich und mit Respekt vor der Natur – genau wie der Architekt.

## **Keine Kompromisse**

Der Status Quo von FrankenGeNuss ist für Martin Stiegler nicht das Ziel, sondern nur der Anfangspunkt für neue Ideen. Ständig experimentiert er an neuen Nussrezepten, plant eine Photovoltaik-Anlage oder die Erweiterung des Hofensembles, das mittlerweile nicht nur Wohn- und Arbeitsort, sondern auch Veranstaltungsfläche und Besucherzentrum ist. Seit einiger Zeit will er einen Zwischenhof überdachen. Eigentlich

geht das nicht ohne Architekt Peter Dürschinger, nur der hat gerade gut zu tun. Weil sein Entwurf also auf sich warten lässt, lassen die Stiegler schnell von den Handwerkern eine Skizze machen. Sie planen ein einfaches Glasdach als Wetterschutz. „Als wir Peter Dürschinger das weitergeleitet haben, kam prompt eine Antwort: ‚Also so geht das aber nicht.‘ Seine Lösung, ein angehobenes Dach, das auf Architektur und Sonnenstand eingeht, kam direkt hinterher. Und hat mal wieder gezeigt, wie viel er

von seinem Fach versteht.“ Martin Stiegler lacht anerkennend. Für ihn erzählt diese Anekdote viel von der kompromisslosen Leidenschaft des Architekten für seine Entwürfe, und wohl auch von der eigenen. In Peter Dürschinger hat er einen Komplizen gefunden, der seine Visionen so kompromisslos und nachdrücklich verfolgt, wie er selbst – und genau aus diesem Grund eine perfekt zur Philosophie seiner Landwirtschaft passende Hofstelle geschaffen hat.



*Der Stieglerhof ist auch nach der Umstellung auf die Haselnussproduktion immer noch ein konsequenter Familienbetrieb, in dem jeder eine Rolle und eine Aufgabe findet, die ihm liegt – von der Verkaufs- bis zur Feldarbeit.*



# LICHT AUS LICHT AN

## WIE TYRLACHING SICH NEU ERFAND

TYRLACHING IST EINE GEMEINDE IM LANDKREIS ALTÖTTING IN OBER-  
DEN ES HIER GEHT, BILDET DEN MITTELPUNKT DER GEMEINDE UND  
EINMAL LUST AUF EINEN BESUCH HABEN – UND AUS IRGEND EINEM GRUND  
EINFACH LOSFAHREN UND ANHALTEN, WO BAYERN AM SCHÖNS-  
EINEN BLICK IN DAS NEUE, ALTE WIRTSCHAUS UND DEN ANGESCHLOSSENEN  
TYRLACHERINNEN UND TYRLACHER SEIT 2020 VIELLEICHT NOCH EIN

BAYERN UND GEHÖRT ZUR REGION SÜDOSTOBERBAYERN. DER ORT, UM  
HEISST PRAKTISCHERWEISE EBENFALLS TYRLACHING. FALLS SIE  
OHNE KARTE ODER NAVIGATIONSGERÄT UNTERWEGS SIND –, KEIN PROBLEM:  
TEN IST. UND WENN SIE SCHON EINMAL DA SIND, WERFEN SIE DOCH  
BÜRGERSAAL. DENN DIE SIND DER GRUND, WARUM DIE RUND 1.100  
BISSCHEN LIEBER IN TYRLACHING LEBEN, ALS SOWIESO SCHON.





BÜRGERMEISTER ANDREAS ZEPPER

Wer ein bayerisches Dorf verstehen will, muss wissen, wie es funktioniert. Es braucht dazu genau drei Dinge. Erstens die Kirche. Zweitens das Wirtshaus. Beide gehören untrennbar zusammen – nach der sonntäglichen Predigt geht es schnurstracks ins Wirtshaus, so will es die Tradition. Andersherum geht es theoretisch auch, aber das wird nicht so gerne gesehen. Dann, drittens: die vielfältigen Aktivitäten der Dorfbewohner – hier ist man im Musik-, Theater- oder Schützenverein. Wo, wenn nicht im Wirtshaus, ließen sich anstehende Termine und Feste bestens und in Ruhe planen?

Man kann sich daher leicht ausmalen, welch ein Drama es für ein Dorf bedeutet, wenn das einzige Wirtshaus plötzlich seine Türen schließt. Und genau damit beginnt unsere Geschichte – eine Erzählung von Verlust und Aufbruch, von Gemeinschaftssinn und Tatkraft. Was zunächst aussah wie das Ende einer alten Tradition, wurde dank der Hilfe vieler engagierter Menschen und dem außerordentlichen Einsatz des Tyrlachinger Bürgermeisters Andreas Zepper zu einer wundersamen Auferstehung. Heute steht das Wirtshaus schöner da als je zuvor. Und mit dem Bürgersaal, gleich daneben, ist ein neuer Ort der Begegnung, des Feierns und der Verbundenheit entstanden – nicht nur für die Tyrlachinger, sondern für die ganze Gemeinde.

## DAS RICHTIGE IM RICHTIGEN MOMENT TUN

Als in Tyrlaching die letzten Pächter des Gasthauses „Zur Post“ aufgaben – zu viel Aufwand, zu wenig Perspektive – waren sich Bürgermeister und Gemeinderat schnell einig: Ein bayerisches Dorf ohne Wirtshaus? Das geht nicht. Kurzerhand pachtete die Gemeinde das Gebäude und betrieb es mit eigenem Personal. „Natürlich war das ein Zuschussbetrieb, und natürlich gab’s Kritik. Aber uns war wichtig, dass das Licht nicht ausgeht“, sagt Bürgermeister Andreas Zepper. Nach vier Monaten, in denen man versuchte, das Gasthaus am Laufen zu halten, kam plötzlich die große Gelegenheit: Das gesamte Areal – samt Nebengebäude und Freifläche – stand zum Verkauf. Die Gemeinde griff zu. Und Andreas Zepper wusste: So eine Chance kommt nicht wieder. Jetzt war der Moment gekommen, grundsätzlich darüber nachzudenken, was aus dem ehrwürdigen, aber sanierungsbedürftigen Ensemble aus dem 17. Jahrhundert werden sollte – „teilweise sogar noch älter“, wie Zepper anmerkt.

Und weil Zepper nicht nur Bürgermeister, sondern auch Schreinermeister ist, war ihm klar: Hier reicht es nicht, mal eben die Fassade auszubessern. Hier ist es mit Kosmetik nicht getan. Hier braucht es die große Lösung – für heute, morgen und übermorgen. Also tat er das, was gute Bürgermeister tun: Überzeugungsarbeit leisten, die Ärmel hochkrempeln – loslegen.





## NEUES LEBEN FÜR ALTE MAUERN

„Es gab auch schon vor meiner Zeit als Bürgermeister immer wieder Pläne in der Schublade“, sagt Zepper. „Abriss des alten Saals, Neubau einer Einfachturnhalle hinter dem Wirtshaus. Das hätte rund drei Millionen Euro gekostet – und das Wirtshaus selbst wäre dabei komplett außen vor geblieben. Aber Turnhallen haben wir genug in der Region. Wir wollten etwas anderes. Etwas, das dem ganzen Dorf zugutekommt. Etwas, das allen gefällt.“ Nach einem intensiven Beteiligungsprozess – Ideenwerkstätten, Dorfgespräche, Projektgruppen – stand am Ende ein klares Ergebnis: Das Wirtshaus sollte erhalten und saniert werden – und daneben ein neuer Bürgersaal entstehen.

Was dann kam, war ein Lehrstück in ländlicher Entwicklung – mit Mut, Geduld und einer großen Portion Improvisation, nicht zu vergessen die großzügige Unterstützung durch diverse Förderpöppe des Freistaats Bayern sowie weiterer öffentlicher und privater Fördergeber, ohne die das alles nicht zu packen gewesen wäre. Das Wirtshaus hat einige hundert Jahre auf dem Buckel – und hielt entsprechend viele Überraschungen bereit. „Das Haus war nicht unterfangen, im Bereich des neuen Bürgersaales waren unter dem Boden Felsbrocken, die wir mühsam rausbrechen mussten. Findlinge aus der Urgeschichte. Das hat vier bis sechs Wochen gedauert, bis der Bagger die rausgestemmt hat. Das allein hat Mehrkosten von über 100.000 Euro verursacht“, erinnert sich Zepper. „Aber irgendwann sagt man sich: Jetzt sind wir eh schon drin – jetzt ziehen wir's durch.“

Alte Anbauten wurden entfernt, das denkmalgeschützte Wirtshaus in seinen Ursprungszustand zurückgeführt. Die Küche wurde komplett neu gebaut, von Süden nach Norden verlegt, um das historische Gewölbe als Schankraum zu erhalten. Andere Räume wurden für multifunktionale Nutzungen hergerichtet: Sie dienen nun als Trausaal, als Sitzungssaal für den Gemeinderat und – von April bis Oktober – als Domizil des Schützenvereins. Eine neue Heizungsanlage bezieht ihre Energie nachhaltig aus einer Hack-schnitzelanlage gleich ums Eck.

Einige alte Malereien wurden freigelegt und als Sichtfenster belassen – Spuren der Vergangenheit, liebevoll eingebettet in die neue Nutzung. Historische Putze wurden ausgebessert, Stuckdecken repariert – teils in Eigenleistung. „Ich war fast jeden Tag auf der Baustelle. Meine Kinder haben irgendwann gesagt: Der Papa ist nicht da, der ist beim Wirt. Stimmt ja auch“, erzählt Andreas Zepper. Eine der schönsten Geschichten: „Es war Heiligabend 2019. Wir sind wie immer bei meinen Schwiegereltern und fahren gegen 24 Uhr nach Hause und da brennt noch Licht im Wirtshaus. Und das ist natürlich am Heiligabend schon komisch. Also was mache ich? Ich lade meine Familie zu Hause ab, fahr zum Wirtshaus und gehe auf Erkundungstour, warum da noch Licht brennt. Und wen finde ich vor? Da steht doch tatsächlich der Stuckateur – ganz allein – und arbeitet. Seine Freundin war nicht da, er war in der Meisterschule – also hat er an der Decke weitergearbeitet. Am Weihnachtsabend!“



DER BÜRGERSAAL  
KANN FAST ALLES:

- // THEATER
- // ZUMBA
- // KINDERTURNEN
- // ABSCHLUSSBALL
- // WIRBELSÄULENGYMNASTIK
- // KONZERTE
- // MUSIKANTENTREFF
- // SENIORENNACHMITTAG
- // YOGA
- // FASCHINGSBALL
- // AKTIV DURCH DAS JAHR
- // HOCHZEIT
- // GEMEINDERATSSITZUNG
- // TANZ IN DEN MAI
- // GANZKÖRPERKRÄFTIGUNG
- // KABARETT

UND WAS IHNEN NOCH  
SO ALLES EINFÄLLT





GEGENÜBERLIEGENDE SEITE

ZWEI, DIE SICH GUT VERSTEHEN: BÜRGERMEISTER ANDREAS ZEPPEL UND WIRT MICHAEL SCHATZ IN DER NEUEN, ALTEN WIRTSSTUBE. NOCH OHNE GETRÄNK, ABER DAS KANN SICH ÄNDERN.

## DER SAAL, DAS DORF UND DIE NUTZUNG

2016 begannen die Planungen mit dem Architekturbüro H2M für den neuen Bürgersaal, 2017 lag der Bauantrag vor, 2018 war Baubeginn, 2020 die Fertigstellung. „Natürlich mitten in Corona – mit Abstand, Maske und sehr wenigen Gästen bei der Eröffnung. Aber immerhin. Und am 9. August dieses Jahres feiern wir fünf Jahre Fertigstellung mit einem kleinen Fest für unseren Ort.“

Der neue Bürgersaal ersetzt das alte Nebengebäude – und das auf kluge Weise. „Ich bin kein Architekt, aber was ich schon sagen kann, ist, dass mit H2M – und auch mit Frau Bruckmayer, das möchte ich wirklich betonen – die Verständigung super funktioniert hat. Vertrauen zu haben in Architekten, die eine Sprache sprechen, die wir verstehen – das war entscheidend. Und alles wurde dann auch so umgesetzt, wie wir es uns gewünscht haben.“ Der Saal schiebt sich aus dem Hang, nutzt das Gefälle, um auf mehreren Ebenen ganz unterschiedliche Nutzungen zu ermöglichen. „Im Sommer sitzen die Kindergartenkinder draußen und machen Picknick. Abends finden dort Firmenfeiern und vielfältige Veranstaltungen statt. Wir wollten etwas schaffen, das nicht einfach nur Sporthalle ist.“ Und das ist gelungen: Über 800 belegte Stunden im Jahr, 95 Einzeltermine allein im Februar – von Yoga, über Turnen und Gymnastik bis zu Konzerten und Theateraufführungen. „Tatsache, im neuen Bürgersaal geht praktisch alles. Nur keine wettkampforientierten Ballsportarten. Basketball? Nein. Fußball? Dafür gibt's anderswo genug Hallen.“

## EINE LÖSUNG FÜR GENERATIONEN

Heute ist das Wirtshaus wieder verpachtet – mit Biergarten und allem Drum und Dran. Der Bürgersaal wird separat von der Gemeinde koordiniert – so behalten Vereine und Initiativen ihre Planungssicherheit. Wenn der Wirt den Saal braucht, kann er ihn tageweise mieten. „Das ist für beide Seiten eine faire Lösung.“

Bürgersaal und Gasthaus in Tyrlaching sind ein gelungenes Beispiel dafür, wie man auf dem Land mit Engagement, Beteiligung und einem klugen Blick fürs Ganze etwas schafft, das bleibt. Sie zeigen außerdem, dass Denkmalschutz und gute Architektur keine Gegensätze sind, sondern aufs Schönste harmonieren. Dass Bürgersinn und Engagement große Dinge bewegen können – auch in kleinen bayerischen Dörfern. Man muss nur wollen. Oder, wie Mark Twain einmal sagte: „Das Geheimnis, um voranzukommen, ist, anzufangen.“

Und angefangen haben sie in Tyrlaching – und zwar gewaltig!







---

# MIT MUT AN DIE LÜCKE

---

Florian Hoffmann ist gebürtiger Uttinger und seit 2020 Bürgermeister seiner oberbayerischen Heimat. Eine der größten Aufgaben seiner bisherigen Amtszeit war die Finalisierung eines besonderen Projekts, das 2016 mit dem Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinde begann. Unter Koordination des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (s. Seite 33) und nach Gründung eines Kommunalunternehmens sind 88 Wohnungen im sozial orientierten Wohnungsbau entstanden. Die Holzhybridbauten von WWA Architekten überzeugen nicht nur durch markante Silhouetten, sondern auch durch ihre nachhaltigen Qualitäten und autofreie Begegnungszonen. Im Gespräch erzählt Florian Hoffmann von einem Projekt, das eine „Sternstunde für Utting“ und ein „großes Projekt voller Strahlkraft“ ist.

---

---

### Wie würden Sie Utting jemandem beschreiben, der den Ort nicht kennt?

---

Utting liegt in der Nähe von Landsberg und Augsburg sowie im Speckgürtel von München. Aufgrund der Lage am Ufer des Ammersees sind wir ein Touristenort und haben vor allem am Wochenende und in den Ferien viele Gäste. Vor Ort gibt es zwei Supermärkte und eine gute ärztliche Versorgung. Trotzdem ist Utting mit seinen 5.000 Einwohnern ländlich, auch wenn sich die Gemeinde in den letzten 20 Jahren sehr verändert hat.

---

### Wer wohnt in Utting?

---

Die Bevölkerung setzt sich aus ursprünglichen Uttingern und Zugezogenen aus dem Großraum München zusammen, für die das Wohnen in der Stadt zu teuer geworden ist und die deshalb aufs Land ziehen. Da Utting vom See beziehungsweise dem Landschaftsschutzgebietsgürtel umgeben ist, kann die Gemeinde nicht in der Fläche wachsen. Wir können nur innerörtlich nachverdichten, entsprechend hoch sind die Preise. Unser Bodenrichtwert liegt bei 1.250 Euro pro Quadratmeter. Das ist für einen Uttinger mit einem normalen Einkommen nahezu unbezahlbar, für Münchner Verhältnisse jedoch günstig. Entsprechend verändert sich die Bevölkerungsstruktur. Die jungen Leute gehen zum Studieren und kommen selten zurück. Daraus resultiert auch das Vorhaben Schmucker: Wir wollten Raum für diejenigen schaffen, die es sich sonst nicht leisten können.

---



---

### Was ist das für ein Gelände, auf dem die Gemeinde die neue Wohnbebauung initiiert hat?

---

Das Schmucker-Areal war früher eine große Landwirtschaft. 2008 brannte der unbewohnte Hof bis auf eine Teilruine nieder. Als der Eigentümer etwas später verstarb, ging die Fläche an weltweit 17 Erben über, die sich entschlossen, sie an einen Investor zu verkaufen. Dieser plante Doppelhaushälften mit Garagenhöfen, die wie mit einem Stempel in die Fläche reingepresst wurden, um das Maximum herauszuholen. Architektonisch war das eine Katastrophe. Noch bevor bei uns eine Vorkaufrechtsanfrage eingegangen ist, hat der Investor bereits angefangen das Grundstück zu roden.

---

---

### Und die Gemeinde hat interveniert?

---

Mein Vorgänger Josef Lutzenberger hat einen sehr mutigen Schritt gewagt: Er hat eine Vorkaufsrechtssatzung zur Schaffung von Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommen erlassen und dem Investor das Grundstück wieder entzogen. So konnte Utting das Grundstück mit allen Wald- und Wiesenflächen erwerben.

---



---

### Wie konnte das Gelände finanziert werden?

---

Parallel zum Prozess der Bebauungsplanung wurde zunächst ein Kommunalunternehmen gegründet. Denn wir hätten nicht allein aus Gemeindehand arbeiten können, das hätte unser Bauamt nie leisten können. Dieses Kommunalunternehmen hat sich dann auf den Weg gemacht, um an Fördergelder zu gelangen, denn sonst hätten wir uns das nie leisten können. Insgesamt haben wir 30 Millionen Euro investiert. Als Gemeinde mit 5.000 Einwohnern fragt man sich, ob das funktionieren kann. Wir zählen heute zu den zehn am höchsten verschuldeten Gemeinden in Bayern. Aber: Mit jedem Jahr reduzieren sich die Schulden – irgendwann bleiben dann die Mieteinnahmen übrig und so können wir später Geld für die Gemeindekasse verdienen.

---

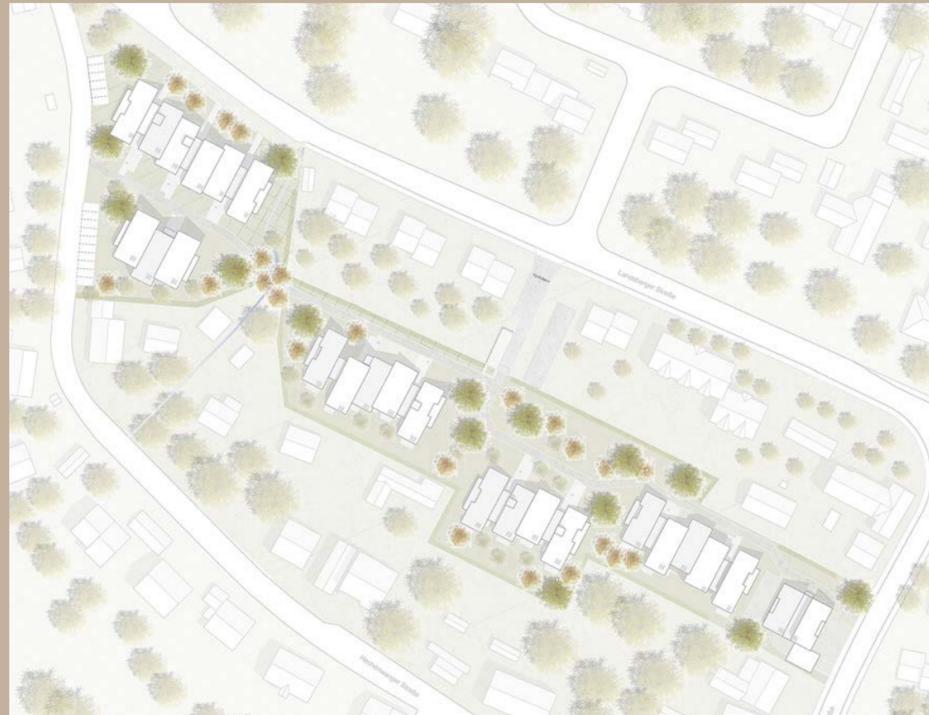
---

### Wie hat die Bevölkerung in Utting das Bauvorhaben aufgenommen?

---

Natürlich gab es große Bedenken bei den Nachbarn. Dreißig Jahre lang grenzte ihr Grundstück an eine grüne Oase. Dann kam die Gemeinde und baute dreigeschossig darauf – da hat man sich gefragt, wer da alles kommen würde. Die Bürger hatten erst einmal Angst vor Veränderung, und diese Stimmung hat uns während der gesamten Bauphase begleitet. Wenn in Utting der Strom ausfiel, dann war Schmucker schuld, weil Mitarbeiter einen Stecker gezogen hatten. Lag eine Schraube auf der Straße, wurde uns die Gefährdung der Anlieger vorgeworfen. Während man an einen Investor nur schwer herankommt, ist die Gemeinde von Montag bis Freitag von mindestens acht bis zwölf Uhr erreichbar. Und das war nicht immer leicht.

---



Die architektonische Gestaltung des Ensembles stammt von WWA Architekten München. Auf dem schmalen Grundstück entfaltet sich ein linearer Städtebau, der an eine Perlenkette erinnert. Die versetzt angeordneten Pultdächer verleihen dem Baukörper eine markante, dynamische Silhouette.

---

### Wie lief der Wettbewerb ab?

---

Wir hatten eine hochkarätig besetzte Jury mit Mitgliedern aus der Regierung von Oberbayern, namhaften Architekten und Gemeinderäten. Für die Preisgerichtssitzung haben wir unsere Schulturnhalle für zwei Wochen gesperrt. Wir hatten ein riesiges Modell des Geländes, in das die teilnehmenden Büros ihre Entwürfe einsetzen konnten. So konnten die Vorschläge von allen Seiten betrachtet und im Kontext bewertet werden. Nach der Preisverkündung konnten die Bürger das Modell und die Einreichungen im Rahmen einer Ausstellung sehen und auch Kommentare und Meinungen in einem Buch hinterlassen. Der Zulauf war extrem hoch.

---

---

### Welche Kriterien hatte der Wettbewerb?

---

Wir haben 80 Wohnungen vorgegeben. Der Wohnungsmix reichte von Einzimmer-Apartments bis hin zu Fünfrzimmerwohnungen für Familien. Unser Ziel war es, die einzelnen Häuser in Bezug auf die Altersstruktur zu durchmischen: vom Auszubildenden über Familien bis zu Senioren. Eine weitere Auflage war, das Areal möglichst autofrei zu gestalten, damit es die grüne Lunge des Ortes bleibt.

---



---

### Warum haben Sie sich für einen Holzbau entschieden?

---

Bis zum Holzbau war es tatsächlich ein weiter Weg. Wir haben uns Expertenmeinungen eingeholt und viel diskutiert. Am Ende konnte Holz in Bezug auf Ökologie und Nachhaltigkeit überzeugen, aber auch aufgrund der schnellen Bauabwicklung. Die Elemente werden im Werk vorgefertigt und dann auf die Baustelle geliefert.

---

---

### Eine Holzbauweise ist auch ein Kostenfaktor – wie konnten Sie das finanzieren?

---

Auch hier hatten wir den großen Vorteil, dass die Regierung, die durch die nachhaltige Lösung entstehenden Mehrkosten mit 30 % fördert. Dadurch wurden die tatsächlichen Mehrkosten zwischen dem konventionellen Bau und dem Holzbau größtenteils ausgeglichen. Natürlich war der Holzbau immer noch teurer als die konventionelle Bauweise, aber die Nachhaltigkeitsmerkmale des Gebäudes haben das Gremium schließlich überzeugt. Wenn wir als öffentlicher Bauherr nicht den Weg der Zukunft beschreiten, wie sollen wir das dann von Privaten fordern?

---

---

**Sie haben sich für eine Architektur mit einer markanten Silhouette entschieden – warum?**

---

Wir hatten viele gute Entwürfe im Wettbewerb, aber gerade dieser mutige Entwurf fügt sich perfekt in die Umgebung ein. Das Büro WWA Architekten hat die umgebende Architektur mit ihren Satteldächern aufgegriffen und neu interpretiert. So ist ein sehr moderner Bau entstanden, der aber dennoch durch die Holzfassade und den Fischerhüttencharakter in die ländliche Struktur passt. Durch das Vor- und Zurückspringen auf dem sehr langen und schmalen Grundstück wirkt der Entwurf sehr leicht. Jede Wohnung erhält durch diese Organisation geschützte, private Bereiche – man sitzt nicht direkt neben dem Nachbarn auf dem Balkon. Und das Ensemble funktioniert auch gut im städtebaulichen Kontext, denn Utting fällt zum See hin ab. Wenn du im Flur am höchsten Punkt stehst, ragen die Schmuckerspitzen gut einen Meter über die anderen Häuser hinaus. Das sieht sehr ansprechend aus und fügt sich gut ein. Im Großen und Ganzen war das gesamte Projekt eine Sternstunde für Utting.

---



---

**Wer bewohnt die Wohnungen?**

---

Wir haben Kriterien festgelegt, nach denen entschieden wird, wer die Wohnungen beziehen darf. Dabei richten wir uns nach dem Einkommen, der familiären Situation und dem Engagement im Ort. Für diese Faktoren wurden Punkte vergeben. Trotzdem hatten wir dreimal so viele Bewerbungen wie Wohnungen. Zwei Drittel der jetzigen Bewohner sind Uttinger, ein Drittel kam von außerhalb. Die Wohnungen sind durch Lifte alle barrierefrei. Dazu kommen zwei voll behindertengerechte Wohnungen, in die zum Beispiel auch eine Pflegekraft mit einziehen kann. So hat sich die aktuelle Demografie ergeben.

---

---

**Das klingt nicht so, als wären Pendler die Zielgruppe?**

---

Die Menschen, die beispielsweise aus München nach Utting ziehen, sind oft Leute, die bereits finanziell abgesichert sind. Sie kommen nicht unbedingt aufs Land, um dann Mitglied in der Wasserwacht oder der Feuerwehr zu werden. Unser Ziel war es ganz klar, denjenigen eine Chance zu bieten, die sonst finanziell keine Möglichkeit gehabt hätten, zu bleiben. Eigenbedarfskündigungen sind bei uns ein großes Problem. Für viele bedeutet das einen Abschied aus Utting.

---

---

**Das Areal ist autofrei. Wie gehen Sie mit den Freiflächen um?**

---

Wir haben einen sehr großen und zentral gelegenen Spielplatz. Er spricht nicht nur die Jüngsten an, sondern macht auch 12- oder 13-Jährigen noch Spaß. Er ist ein zentraler Treffpunkt für alle Uttinger Kinder. Parallel dazu gibt es weitläufige Grünflächen und immer wieder kleinere Bereiche mit Bäumen und Bänken, in denen sich auch die Seniorengruppe mal zum Plausch treffen kann.

---



---

**Sie haben bewusst Begegnungsflächen geplant?**

---

Nicht nur draußen, sondern auch als Teil der Häuser. Wir haben beispielsweise einen 120 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum mit einer 80 Quadratmeter großen Terrasse. Er steht den Mietern zur Verfügung und ist besonders praktisch für diejenigen, die eine kleine Wohnung bezogen haben, aber mal einen großen Geburtstag feiern wollen. Er kann aber auch von jedem Uttinger gemietet werden, etwa für Kurse, Vorträge oder Feierlichkeiten. Der Preis ist so niedrig, dass eigentlich nur eine Reinigungspauschale anfällt.

---

---

**Wie ist die Resonanz heute, wie sehen die Uttinger das Areal?**

---

Durchaus positiv. Das Areal ist ja auch eine öffentliche Anlage, die zwei Straßenzüge verbindet. Und wir hören oft, dass die Wohnbebauung kaum auffällt. Das spricht meiner Meinung nach für die Architektur, die eben kein großer Klotz ist. Und ich glaube, der Wohnwert ist allein durch die verwendeten Materialien relativ hoch.

---



---

**Wie ist das Feedback von außen?**

---

Ich glaube, wir haben durch dieses wunderbare Projekt den Anstoß für viele andere Gemeinden gegeben, sich intensiv mit dem Thema auseinanderzusetzen. Selbst zu bauen und selbst zu entwickeln ist für viele Gemeinden immer ein Angstgegner, weil es zu groß wirkt oder aufgrund der Verschuldung Sorgen macht. Wir haben schon viele Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Stadträte und Gemeinderäte zu Besuch gehabt, haben sie durch unser Areal geführt und dem einen oder anderen auch die Bedenken nehmen können. Eine Kommune, auch sei sie noch so klein, schafft auch große Projekte mit Strahlkraft.

---

---

**PLANUNGSVERBAND  
ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN**

---

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als freiwilliger Zusammenschluss gegründet, um die räumliche Entwicklung in der Region gemeinsam und abgestimmt zu gestalten. Dem Verband gehören die Landeshauptstadt München, rund 160 Städte und Gemeinden sowie acht Landkreise an.

Der PV unterstützt seine Mitglieder bei Themen wie Flächennutzungsplanung, Verkehr, Grünflächen und Klimaschutz. Er erstellt Analysen und Gutachten, begleitet Beteiligungsprozesse und fördert die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen. Ziel ist es, den gemeinsamen Wirtschaftsraum nachhaltig und lebenswert zu entwickeln – mit einem guten Gleichgewicht zwischen Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Freiräumen.

[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

In einer zunehmend digitalen Architekturwelt, in der Renderings und virtuelle Modelle auf Knopfdruck entstehen, wirken physische Architekturmodelle fast wie Relikte aus einer anderen Zeit. Und doch haben sie nichts von ihrer Faszination und Relevanz verloren. Sie machen das Unsichtbare sichtbar, das Komplexe greifbar – sie übersetzen Visionen in Maßstab und Material und schaffen ein unmittelbares, sinnliches Verständnis von Raum und Idee. Gerade in der Kommunikation mit Bauherren, Behörden oder der Öffentlichkeit sind sie oft das überzeugendste Medium. Jonas Kessler ist Innenarchitekt und Modellbauer und erzählt im Gespräch von seinem kreativen Prozess, der technische Genauigkeit mit künstlerischem Anspruch verbindet.

# A R C H I T E K T U R Z U M A N F A S S E N





Jonas Kessler hat sein Haus selbst geplant – und dann in Eigenleistung gebaut. „Zwei Jahre habe ich mein Büro zugemacht und nur auf meiner Baustelle gearbeitet. Ich hatte Hilfe von einem Betonbauer, einem Zimmerer, einem Dachdecker und einem Heizungsbauer – alle anderen Gewerke stammen aus meiner Hand. So ein Projekt dauert zwar etwas länger, aber effektiver kann man gar nicht Wertschöpfung betreiben.“

**Herr Kessler, sie haben sich mehrfach beruflich neu aufgestellt. Wie kam es dazu?**

Ich habe eigentlich Elektrotechnik studiert und zehn Jahre Software geschrieben. Irgendwann ist mir aufgefallen, dass ich Tag und Nacht in meiner eigenen Welt steckte und kaum jemanden hatte, mit dem ich mich über meine Themen austauschen konnte. Meine Freundin studierte damals Innenarchitektur. Mich hat daran fasziniert, dass man über Architektur mit jedem diskutieren kann. Zu Häusern und Räumen hat einfach jeder eine Haltung – das fand ich spannend. So habe ich dann noch mal Innenarchitektur studiert.

**Wie sind sie von hier zum Modellbau gekommen?**

Ich bin der klassische Quereinsteiger. Weil ich privat schon immer Flugmodelle und Schiffsmodelle gebaut habe, sind meine Modelle schon im Studium schnell aufgefallen. Über die Professoren habe ich Anfragen von Architekten bekommen und bin als Autodidakt in den Modellbau reingerutscht. Mit meiner Frau, die auch Architektin war, habe ich außerdem ein Architekturstudio gegründet – und irgendwann auch angefangen, Innenarchitekten und Architekten an der Hochschule Rosenheim im Modellbau zu unterrichten.



Der Modellbauer hat eine Leidenschaft für VW-Modelle mit Heckmotor. Zum Fuhrpark gehören zwei Käfer-Cabrios aus den 70ern und mehrere T3-VW-Busse aus den frühen 1980ern. Letztere nutzt Kessler „als Camper und als Lastentiere“.

**Was passiert, wenn man sein Hobby zum Beruf macht?**

Natürlich ist die Gefahr groß, dass man sein Hobby dann verliert. Aber mein Spieltrieb ist stärker als der Stress: Wenn ich mit einem Modellauftrag fertig bin, mache ich tatsächlich genau das, was man nicht erwarten würde: Ich setze mich wieder in die Werkstatt und baue ein Flugzeug.

**Mit welchen Aufträgen kommen Ihre Kunden typischerweise auf Sie zu?**

Viele meiner Modelle sind städtebaulich und teilweise mehrere Quadratmeter groß. Dazu kommen Modelle, die bei Architekturwettbewerben eingereicht werden – und ganz individuelle Aufgaben wie Designermöbel. Ich habe aber auch schon einmal einen Strommast für ein Museum gebaut.

**Was begeistert Sie an Ihrer Arbeit als Modellbauer besonders?**

Ich finde es fantastisch, dass sich nie Routinen einschleichen. Jedes Modell kommt mit einer völlig anderen Herausforderung. Mit jedem Auftrag entwickelt man sich weiter und für jeden Produktionsprozess müssen neue Lösungen gefunden werden. So bleibt dieser Beruf immer spannend.

**Wie lange sitzen Sie an einem Modell?**

An größeren Modellen arbeite ich Monate. Aber manchmal begleiten mich Modelle auch Jahre, wenn sie parallel zur Planung der Architekten immer wieder angepasst werden müssen. Generell gefällt mir am Prozess des Modellbaus,

dass man ein sichtbares und fassbares Ergebnis hat. Mit Abschluss des Projektes wird das Modell mit seinem Thema aus dem Haus getragen und macht Raum für eine neue Aufgabe.

**Wie sieht der Weg vom Auftrag zum Modell aus?**

Wenn ein Auftrag reinkommt, stelle ich mir das Modell ganz detailliert im Kopf vor und entwickle eine Idee zu den Arbeitstechniken. Dann wird am Rechner gezeichnet. Das ist ein kurzer und sehr intensiver Prozess, der viel mit Fantasie zu tun hat. Mein wichtigster Mitarbeiter ist eine zweidimensionale Fräse, die dann die Teile fertigt, die ich vorher konstruiert habe. Das Handwerkliche ist nach wie vor entscheidend – denn ich entwerfe das Modell, bestimme die Materialien und baue alles manuell zusammen.

**Was sind Ihre liebsten Materialien?**

Modellbauer arbeiten typischerweise mit Hölzern und mit Kunststoffen wie Polystyrol oder Schäumen. Die nutze ich auch, aber mein Standardmaterial ist Holz, wie Sperrholz oder Balsa, das ich – und das ist eher ungewöhnlich – gern mit Farbpapieren kombiniere. Ich lackiere auch nicht, denn auch wenn manche Architekten reinweiße Modelle mögen, bin ich der Meinung, dass die von Betrachtenden schwerer zu verstehen sind. Im Architekturmodellbau bewegt man sich immer in einem Spannungsfeld zwischen Abstraktion und visueller Vermittlung. Wenn ein Modell gestalterisch zu abgehoben ist, verstehen es vielleicht die Leute nicht, die über die Qualität der Architektur entscheiden müssen.



Im Gegensatz zu vielen anderen Modellbauern arbeitet Jonas Kessler kaum mit Polystyrolplatten. Stattdessen bevorzugt er natürliche Materialien wie Papier, Pappe und pflanzliche Produkte, die im kleinen Maßstab zu detailreichen Bäumen und Landschaftselementen werden.





— An manchen Modellen, wie an diesem mehrere Quadratmeter großen Modell für das geplante Quartier an der Therme in Bad Aibling, arbeitet Jonas Kessler über mehrere Monate bis hin zu Jahren. Entwürfe können sich im Planungsprozess immer wieder verändern – und dann muss auch das Modell immer wieder angepasst werden.

**Wie finden Sie die gestalterischen Schwerpunkte?**

Als Laie stellt man sich vor, dass ein Architekturmodell einfach eine Verkleinerung der Wirklichkeit sei. So ist es aber nicht. Als Modellbauer nimmt man nicht die Pläne und lässt das Modell von Computer und 3D-Drucker generieren. Man muss sich reindenken und hinterfragen: Was ist eigentlich wichtig, was soll vermittelt werden und worauf liegt der Fokus? Das durch ein Modell abzubilden ist manchmal auch ein direkter Kontrast zum Plan, weil man im Modellbau auch andere Darstellungsmöglichkeiten hat.

**Hilft es Ihnen, dass Sie selbst Innenarchitekt sind?**

Ja. Es ist ganz wichtig, dass ich entsprechend ausgebildet bin. Ich kann die Pläne einfach lesen und muss nicht viel nachfragen. Ich verstehe auch intuitiv, was der Architekt sich bei seinem Entwurf gedacht hat. Und auch wenn man Bestandsgebäude nachbaut, hilft der Beruf, denn da gibt es ja nie Pläne. Dann gehe ich hin, fotografiere die Häuser und kann sie maßstäblich nachbauen.

Dabei ist es wirklich hilfreich, dass ich Baukonstruktion verstehe und Architektur von außen „lesen“ kann, weil ich weiß, wie Geschosshöhen sind, welche Normhöhen Treppen haben oder welche Dachneigungen üblich sind.

**Welchen Beitrag leisten Modelle bei der Entscheidungsfindung?**

Mit Plänen können Laien kaum etwas anfangen, egal wie bunt sie sind. Ein Rendering, also eine perspektivische Darstellung, kann schon eine Stimmung rüberbringen. Aber erst mit einem Modell kann ein Bauherr, ein Gemeinderat oder ein Bürger den Entwurf räumlich begreifen. Es gibt Licht und Schatten, man kann darum herum gehen und es aus verschiedenen Perspektiven mit Fluchten, Größenverhältnissen und Zusammenhängen betrachten. Und es hat noch einen weiteren wichtigen Effekt: Wenn ein Modell mal auf den Tisch gestellt wird, dann erschafft es eine Realität. Bei Plänen wird immer noch über Details und Alternativen diskutiert, ein Modell wirkt final.



**Gibt es Modelle oder Projekte, die Ihnen besonders in Erinnerung geblieben sind?**

Das wichtigste Modell ist immer das, an dem man gerade baut und das Beste ist das, das man gerade abgeschlossen hat. Mit jedem Projekt lerne ich dazu. Insofern gibt es im Rückblick wenig Leuchtturmprojekte, sondern es gibt ganz, ganz viele, die mich im Rückblick sehr glücklich machen – aber wo ich auch sagen würde: Das nächste Mal mache ich es noch besser.

**Wie lauten die wichtigsten Grundsätze, die Sie Ihren Studenten mitgeben?**

Das Wichtigste – und das gilt fachübergreifend – ist: Wenn Du etwas tust, dann tu es mit Liebe. Der zweite Satz, den ich weitergebe, lautet: Glaub nicht an absolute Perfektion. Denn die gibt es nicht und wenn man einen gewissen Prozentsatz der Perfektion erreicht, dann kann man damit zufrieden sein. Und ich lade

meine Studenten zum Experimentieren ein. Es macht wenig Sinn, es genauso zu machen, wie es im Buch steht oder wie es alle anderen machen. Probiert was Eigenes aus, neue Materialien, neue Techniken, neue Effekte. Habt Mut auch mal zu scheitern.

**Was ist der Unterschied vom Hobby Modellbau zum Beruf Modellbau?**

Ich kann mich privat ganz auf die Qualität konzentrieren, weil es dabei ja weder Abgabetermine noch Kostendruck gibt. Und ich baue am liebsten Flugzeuge, weil da auch noch der spielerische Moment und die Zeit in der Natur dazukommen. Wenn ich draußen bin, ist das das Gegenprogramm zur Werkstatt, wo ich viel sitze und kaum Licht sehe. Aber diese konzentrierte Arbeit ist für mich eher entspannend. Ich muss nicht extra meditieren – das mache ich sowieso den ganzen Tag.

Jonas Kessler bringt seine Modelle auch schon mal im VW T3 zum Kunden. Seit über 40 Jahren widmet er sich mit Leidenschaft der Restauration klassischer Volkswagen mit Heckmotor – ein Hobby, das perfekt zu seinem zweiten passt: In seiner Mittagspause zieht es ihn oft mit seinen Flugzeugmodellen hinaus in die Natur.



Seit seinem elften Geburtstag baut Jonas Kessler Modellflugzeuge – damals bekam er das ‚Werkbuch für Jungen‘ geschenkt. Bis heute bedeutet eine ‚halbe Stunde in der Luft‘ für ihn pure Entspannung: ‚Vor allem, wenn sich der Segelflieger zusammen mit den heimischen Greifvögeln in der Thermik immer höher schraubt.‘



---

**Inmitten des idyllischen Illerbeuren im Unterallgäu hat Julia Staudinger den Bauernhof ihrer Großmutter Anna in ein besonderes Refugium verwandelt. „d’Kammer“ ist ein Ort, der fest in der Region verwurzelt und zugleich offen ist für neue Formen des Arbeitens und Gastgebens: New Work, Retreats und Kulinarik mit regionalem Bezug finden hier ihren Platz – getragen von Respekt für die Baukultur, Liebe zum Detail und dem Mut zur Veränderung. Für ihr visionäres Engagement wurde Staudinger 2024 als „Touristikerin des Jahres“ ausgezeichnet.**

---

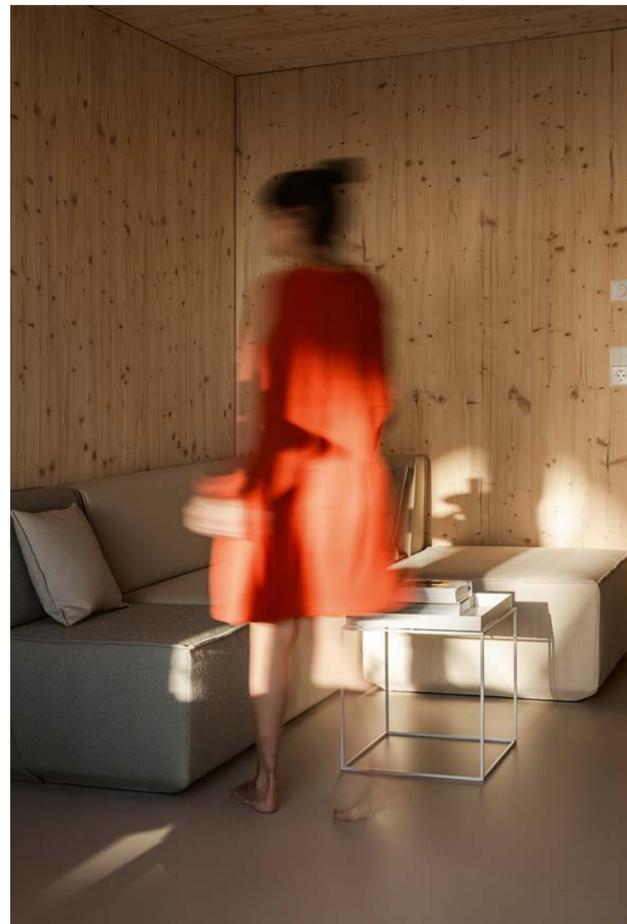
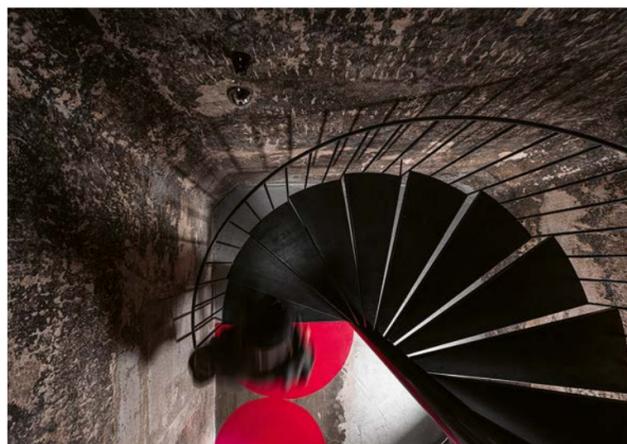


**D**as kleine Pfarrdorf Illerbeuren liegt malerisch im Unterallgäu. Trotz Hügeln, Fluss und Auenlandschaft ist die Gegend touristisch bisher noch kaum erschlossen. Zwar sorgt das Schwäbische Freilichtmuseum, das wie ein Dorf im Dorf steht, für regelmäßigen Fremdenbesuch, doch die wenigsten Gäste bleiben über Nacht. Umso bemerkenswerter ist es, dass der Hof und das Aparthotel der als „Touristikerin des Jahres 2024“ ausgezeichneten Unternehmerin Julia Staudinger nur wenige Schritte vom Museum entfernt liegen. Staudinger liebt ihre Heimat – was vielleicht auch daran liegt, dass sie ihr eine Zeit lang den Rücken gekehrt hatte. „Ich war Bankfachwirtin und später Coach und bin gern und viel gereist. Der Abstand hat mir gezeigt, wie schön wir es hier eigentlich haben.“ Trotzdem weiß sie, dass die Lage allein aufgrund ihrer mangelnden Würdigung in Reiseführern und auf Reiserouten nicht als Argument genügt. Als Staudinger 2016 die historische Hofstelle der Familie übernahm, hatte sie das Ziel, einen Ort zu schaffen, der für sich allein schon eine Reise wert ist.

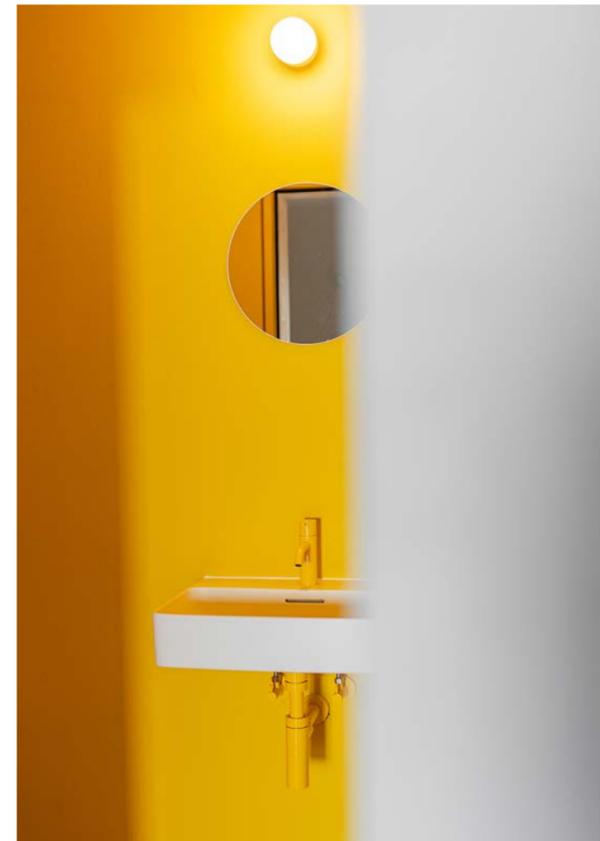
Seit dem späten 17. Jahrhundert steht der Bauernhof am Dorfeingang – heute wird er bereits in siebter Generation bewohnt. In Julia Staudingers Kindheit lebte hier noch die Großmutter, regelmäßig versammelte sich die ganze Familie.

# Konservierte Heimat





s. 46 Foto Bauernhofmuseum: Landkreis Unterallgäu // alle anderen Fotos: Isenhardt Kreativagentur



**Ich mag zeitlose, klare Architektur, die im Dialog mit ihrer Umgebung steht.**

**A**ls diese ihr vor rund zehn Jahren die Hofställe als Wohnort anbot, hatte Staudinger zwar klare Vorstellungen davon, was unbedingt erhalten bleiben sollte – aber noch keinen Plan, wie der Weg dorthin aussehen würde. „Allen Beteiligten war klar, dass ich den Hof nicht als landwirtschaftlichen Betrieb weiterführen kann und eine neue Nutzung gefunden werden muss. Gleichzeitig hänge ich an dem Haus, so wie es ist, an seiner Geschichte und der warmen und gastfreundlichen Atmosphäre, die ich hier immer erlebt habe.“ Sie will nicht, dass eine Modernisierung des traditionellen Hofgebäudes zum Wohnhaus den besonderen Charakter und damit auch die Familienerinnerungen überschreibt.

### Getarnt als Tenne

Ihre erste Entscheidung ist deshalb auch eine sehr klare: Julia Staudinger lässt das traditionelle Hofgebäude zunächst unangetastet und baut das neue Wohnhaus für ihre Familie direkt daneben. „Unsere Risikobereitschaft war damals noch nicht so groß und wir wussten auch noch nicht, was wir mit unserem Budget wirklich umsetzen können“, erinnert sich Staudinger. Schritt für Schritt zu arbeiten und erst einmal die eigene Geschichte zu schreiben, erscheint ihr und ihrer Familie eine zielführende und gut steuerbare Strategie. In Zusammenarbeit mit dem Büro SoHo Architektur richtet sie den Blick auf den Neubau – und muss vor dem leeren Entwurfsblatt erst einmal herausfinden, was für sie die Qualität guter Gestaltung ausmacht. „Ich mag zeitlose, klare Architektur, die im Dialog mit ihrer Umgebung steht. Wichtig ist mir auch der Einsatz regionaler Materialien und dass wir mit Handwerkern aus der Nachbarschaft zusammenarbeiten.“ Das neue Haus soll neben dem alten stehen, einen baufälligen Lagerschuppen ersetzen und sich harmonisch in das Bestandsensemble einfügen. Deshalb übernahmen die Architekten Baumerkmale einer Scheune und „tarnten“ den Neubau mit vertrauten Elementen. Mit seinem Satteldach und der Holzfassade orientiert sich das Wohnhaus an der regional üblichen Bauweise – die falunrote Farbgebung und unregelmäßig gesetzten Fenster übersetzen die Tradition in eine zeitgemäße Architektursprache.

### Wendeltreppe im alten Futtersilo

Auch das ehemalige Bauernhaus, das einst Tennendurchfahrt, Milchviehstall, Melkkammer, Futtersilo und Heulager beherbergte, wurde umgebaut. „Weil wir dieses Haus als Familie schon immer als Ort der Zusammenkunft genutzt haben, war irgendwann klar, dass es ein Gästehaus werden sollte: d’Kammer“, erzählt Staudinger. So entstand ein Gemeinschaftsraum für Tagungen in der Durchfahrt, der Stall

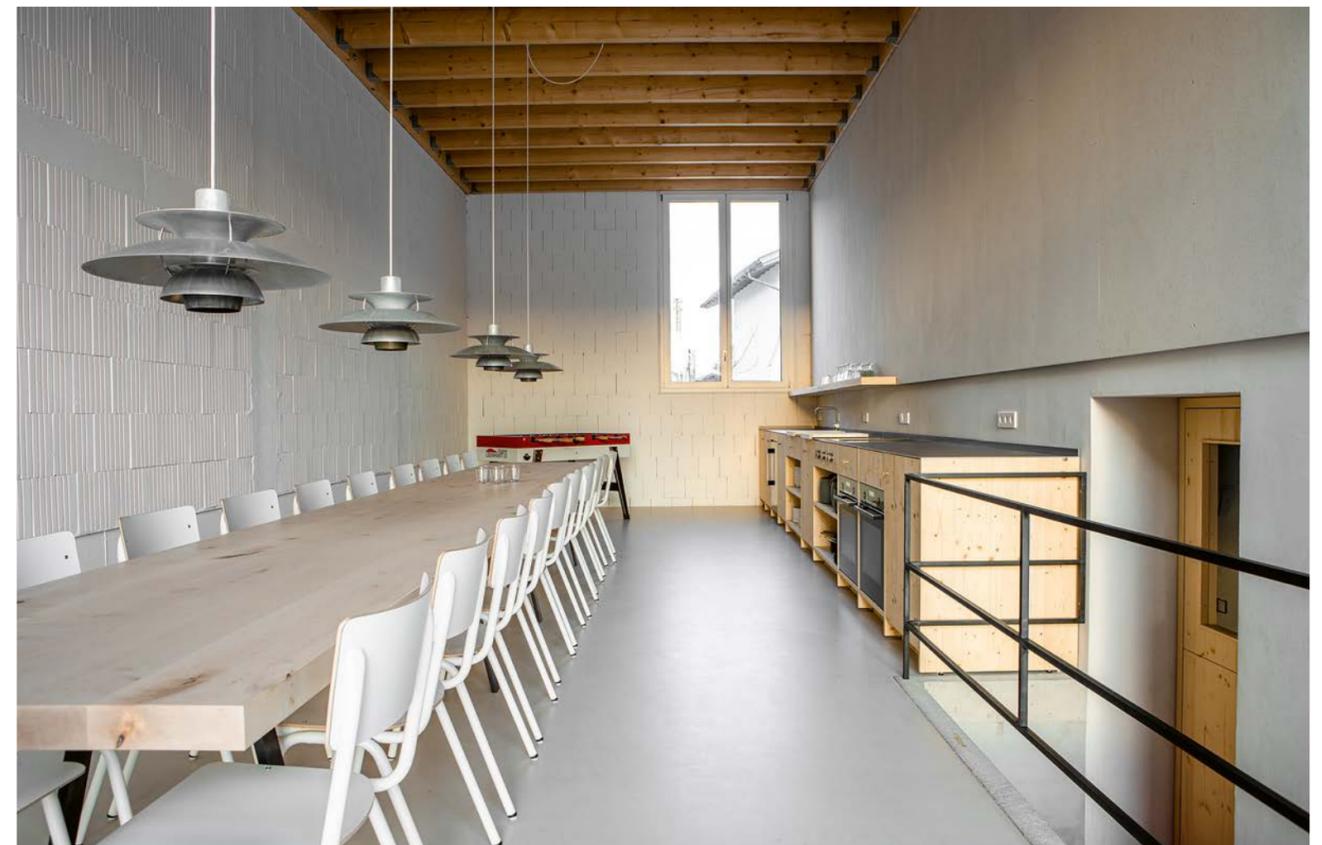
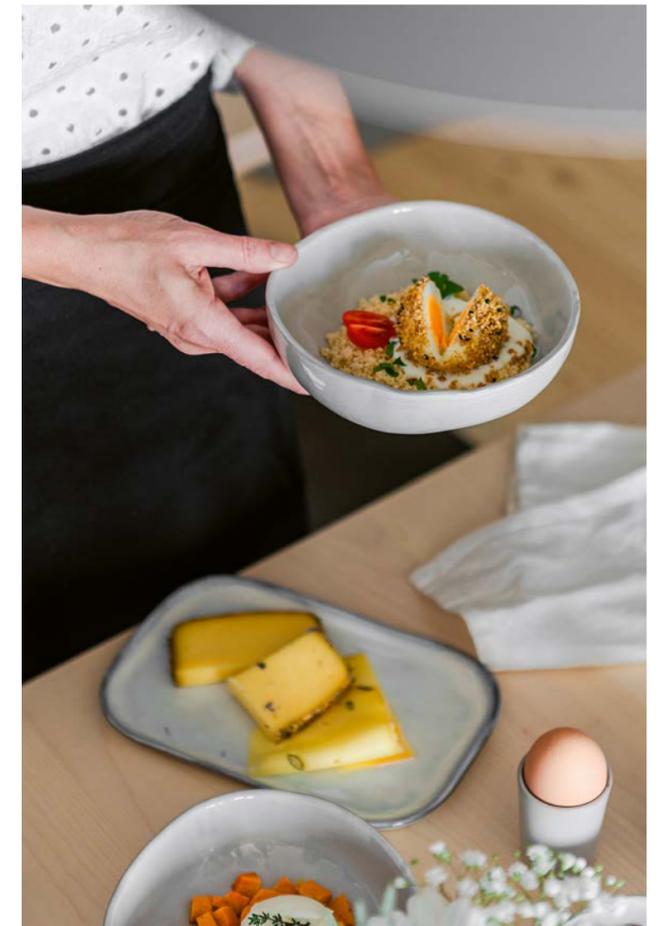
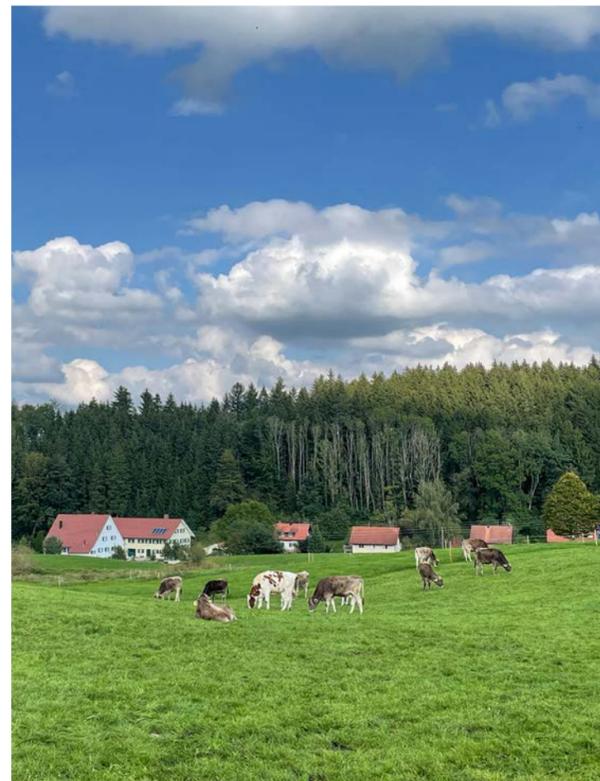
# Wir kaufen in der Nachbarschaft ein und werden damit auch zu Botschaftern der Region.

wurde zu Ferienwohnungen und die Melkkammer ist heute der Frühstücksraum. „Dabei wollten wir Charakter und Baukultur unbedingt konservieren und so nachhaltig wie möglich sanieren. Alles, was noch zu erhalten war, haben wir belassen, was noch weiter verbaut werden konnte, haben wir behalten.“ Ein altes Futtersilo wurde zur Verschalung der Treppe und der einfache Zementboden in der Melkkammer mit seiner Patina liegt auch heute noch im Frühstücksraum. „Nicht mehr retten konnten wir das Dach. Um trotzdem zirkulär zu modernisieren, haben wir die alten Schindeln schreddern lassen und unser Gärtner hat damit den Wandelweg durch den Streuobstgarten gebaut“, erzählt Staudinger.

Mit dem Umbau und der konsequenten Neuausrichtung auf ein touristisches Konzept übernahm Julia Staudinger die Hofstelle vollständig von der Elterngeneration. Die Bauphase wurde dabei zu mehr als nur einem strukturellen Wandel – sie markierte auch eine Zeit des Umdenkens, der Klärung und der gemeinsamen Neuausrichtung. „Damals war mein Vater bereit loszulassen – weil er gespürt hat, dass die Idee trägt, dass wir das gemeinsam stemmen können und dass die Gäste den Ort tatsächlich annehmen,“ erinnert sie sich. „Und er ist ja auch immer noch mit dabei, mal als Hausmeister, mal als Manager – er ist und bleibt Teil des Hofes.“ Eine andere Herausforderung für die junge Familie waren die Finanzen. „Die Branche ist bei Banken einfach herrlich unbeliebt. Das wusste ich natürlich schon ein Stück weit durch meinen alten Job, aber wir haben auch kaum bis wenig Förderungen bekommen. Irgendwie sind wir überall durchs Raster gefallen. Da muss man schon starke Nerven haben“, erzählt sie. „Am Ende haben wir eine regionale Bank gefunden, die uns dann doch unterstützt hat.“

## Refugien der Ruhe

Gerade weil d’Kammer so viel Leichtigkeit, Ruhe und Wärme ausstrahlt, wird die jahrelange harte Arbeit hinter Projekten wie diesem schnell unterschätzt. Mit unbehandeltem Holz, viel Weiß und bedacht gesetzten Farbakzenten hat Staudinger auf dem Hof ätherische Orte geschaffen, die mit der Natur vor den Fenstern als entschleunigende Refugien wirken. Ihre Gäste sind Familien, die ein Zuhause fernab des eigenen Zuhauses suchen, aber auch Yoga-Gruppen, die hier unter dem alten Gebäck des Dachs Retreats veranstalten oder Firmen und Teams, die hier vier inspirierende Arbeitsorte zwischen Tenne und Streuobstgarten vorfinden. „Unser Haus muss man entdecken. Wir sind bewusst nicht auf den großen Buchungsportalen vertreten. Um uns zu finden, muss man gezielt nach den Eigenschaften und Ausstattungen suchen, die uns ausmachen – wie das sensible Design, die Saunas im Garten oder unsere besondere Kulinarik. Und wenn die Menschen einmal unsere Gäste sind, finden sie es hier meist wunderschön. Wir haben viele Stammgäste und eine hohe Weiterempfehlungsrate“, erzählt Staudinger.





## Das Gute liegt so nah

**J**ulia Staudinger ist eine leidenschaftliche Idealistin, die in ihrer Ferienunterkunft dieselben Werte und Überzeugungen lebt, die ihr auch im privaten Leben wichtig sind. Von der Architektur über die Kommunikation bis zu dem, was sie ihren Gästen serviert. „Wir wollen unser Frühstück nicht irgendwie machen, sondern mit Wertschätzung für die Lebensmittel und die lokalen Produzenten. Wir kaufen in der Nachbarschaft ein und werden damit auch zu Botschaftern der Region.“ Viele Gäste nehmen nach ihrem Aufenthalt in d’Kammer die Produkte mit nach Hause, die Julia Staudinger sowohl in der Küche als auch in den Apartments mit großer Sorgfalt kuratiert. „Wir haben hier im Allgäu eine Schlafmanufaktur für ökologische Bettwaren und Matratzen, von der wir unsere Ausstattung beziehen. Ich finde es toll, diesen kleinen Firmen, die es hier noch gibt, aber die vielleicht kaum jemand kennt, Sichtbarkeit zu geben.“

## Im Dialog mit den Nachbarn

Kommunikation lebt Staudinger auch nach außen. „Gerade zu Beginn wurden wir im Dorf durchaus kritisch beäugt. Wenn jemand Dinge anders anpackt als gewohnt, begegnet man dem hier im Allgäu erst einmal mit Zurückhaltung. Viele konnten anfangs gar nicht einordnen, was wir hier eigentlich vorhaben. Und meine Eltern, die durch ihr Engagement in den örtlichen Vereinen tief im Dorfleben verankert sind, mussten sich so mancher Frage stellen.“ Um in den Dialog zu gehen, veranstaltet Staudinger zur Eröffnung auch einen Tag der Offenen Tür für die Nachbarn, die sich dafür interessieren, was es mit der Baustelle der letzten Jahre auf sich hatte. „Wir waren sehr gut besucht und die meisten waren positiv überrascht, was wir aus dem Hof gemacht haben, wie wir mit der lokalen Baukultur umgegangen sind und dass wir auf lokales Handwerk gesetzt haben – das hat uns schon Anerkennung gebracht.“ Anerkennung hat sie zuletzt auch überregional bekommen. Staudinger ist vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus 2024 als Touristikerin des Jahres ausgezeichnet worden. Die Wertschätzung und die Sichtbarkeit freuen Staudinger, aber viel stärker beschäftigen sie die Pläne für die Zukunft. „Ich habe noch so viele Ideen. Im Sommer würde ich gern Qi Gong anbieten und mir Zeit nehmen, um die Geschichten von all unseren lokalen Partnern auf der Webseite und in den Sozialen Medien zu erzählen. Als Botschafterin der Region. Von Herzen und aus Überzeugung.“



Julia und ihr Mann Michael sind Gastgeber aus Leidenschaft.

**Wir  
packen  
Dinge  
anders  
an als  
gewohnt.**

# KURS WECHSELN UND MOBIL MACHEN

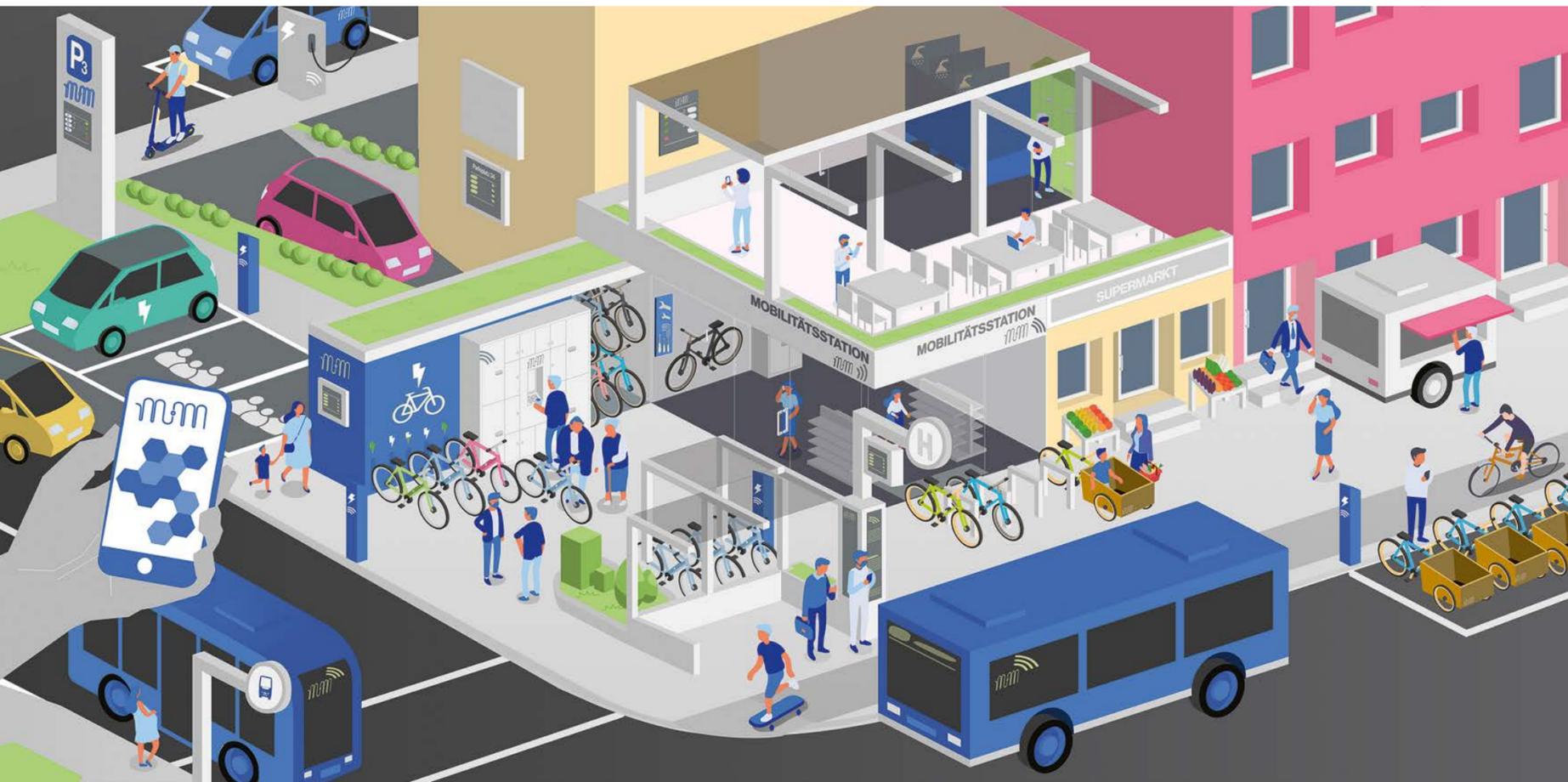
----- Das Münchner Unternehmen Urban Standards ist seit zehn Jahren ein Vordenker im Bereich der Mobilitätsgestaltung und hat bereits in mehr als 90 Quartiersentwicklungen in Deutschland beraten. Die Architektin Sophie Stigliano war von Anfang an dabei und ist eine Expertin für die Werkzeuge der Mobilitätswende. Sie unterstützt zunehmend auf dem Land Quartiere mit strategischer Beratung und Masterplänen, Parkraummanagement und nachhaltigen Mobilitätsmodellen.



## U

nsere gebaute Umgebung ist heute vor allem eines: autozentriert. Jahrzehntlang wurden Städte primär auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Straßen und Parkplätze drängen Bürgersteige und soziale Freiräume an den Rand und das hohe Verkehrsaufkommen bringt die Feinstaubbelastung an ihre

Grenzwerte. Sophie Stigliano will das ändern. Die studierte Architektin arbeitet beim Münchner Unternehmen Urban Standards und widmet sich der Entwicklung zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte. Damit arbeitet sie zwischen den Gemeinden, Immobilienentwicklern, Stadtplanern und Architekten in einem Feld, von dem nur die wenigsten wissen, wie sein Auftrag genau lautet.



// Eine App öffnet den Zugang zu vielfältigen Mobilitätsangeboten wie Carsharing, öffentlichem Nahverkehr oder Leihrädern. Durch die zentrale Planung, Nutzung und Abrechnung lässt sich die gesamte Mobilitätskette übersichtlich steuern – und wird so zum digitalen Schlüssel einer nachhaltigen Mobilitätswende.

# L

ängst liegt die Alternative zum eigenen Auto nicht mehr nur bei ÖPNV und Fahrrad, dank der Digitalisierung ist Mobilität ein vielschichtiges, gut steuerbares und kollektives Thema – aber auch eines, das hochkomplex und planerisch anspruchsvoll ist.

## ----- Pionierin einer neuen Profession -----

In ihrem früheren Job als Architektin stellte Stigliano schnell fest, dass Mobilitätsplanung ein unterrepräsentiertes Anliegen ist, gleichzeitig aber ein wichtiges Zukunftsthema. „Tatsächlich ist sie als reale Disziplin gerade vielleicht einmal zehn Jahre alt“, resümiert sie. Sie selbst ist damit als Mitarbeiterin des 2016 gegründeten Unternehmens Urban Standards eine Strategin der ersten Stunde und hat sich in den letzten Jahren vor allem auf die Quartiersmobilität spezialisiert.

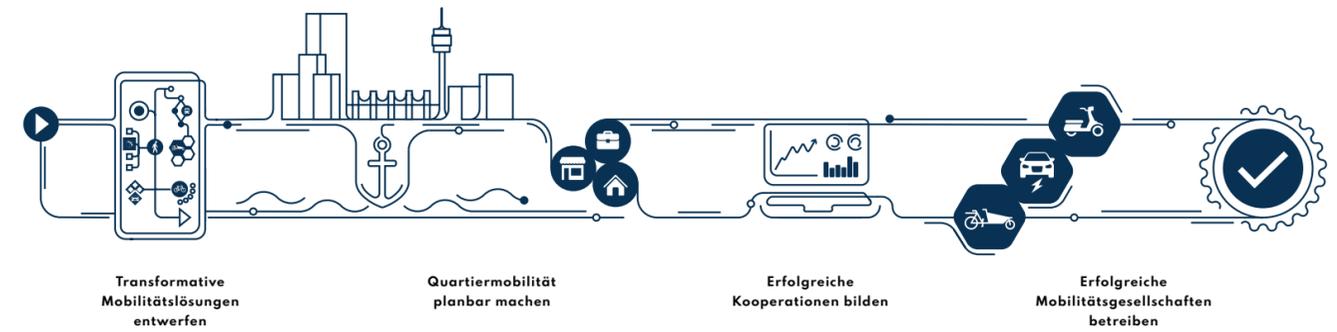
Ihr Thema ist damit nicht die Stadt oder das Dorf als Gesamtorganismus, sondern nur die Zelle: Wohnviertel, Kieze, Blöcke, Neubaugebiete. „Wir arbeiten sowohl mit Kommunen zusammen als auch mit privaten Immobilienentwicklern. Inhaltlich kümmern wir uns um vielfältige Typologien, wir machen eine generelle Baulandentwicklung, planen mit der Mischnutzung und beschäftigen uns mit reinen Wohn- oder Gewerbegebieten.“ Gleichzeitig ist sie eine Botschafterin ihrer jungen Profession. Die Öffentlichkeit, Entscheider, die Politik oder Immobilienentwickler für Mobilität als planerische Aufgabe zu sensibilisieren ist auch proaktive Aufklärungs- und Informationsarbeit.

## ----- Parkplatz nach Norm -----

Früher wurden nur Verkehrsplaner hinzugezogen um Knotenpunkte zu evaluieren und Schleppkurven für Tiefgaragenzufahrten zu bemessen. Heute haben viele ihrer Auftraggeber verstanden, dass Mobilitätsplanung eine sinnvolle zusätzliche Leistung ist, die am besten vorausschauend funktioniert. „Es ist wichtig, dass wir von Beginn an dabei sind und die planerischen Prozesse begleiten.“ Anstatt starren Schlüsseln und Normen zu folgen, geht es um eine individuelle und situative Bewertung und darum, auf dieser Grundlage die Werkzeuge der Mobilitätsplanung positiv und zukunftsorientiert einzusetzen. „Um effizient zu sein, muss man vorher untersuchen, wie die Menschen mobil sind und welche Flächen wie genutzt werden.“ Früher folgten Planer und Gemeinden einer einfachen Rechnung. „Für jede gebaute Wohnung wurden beispielsweise einfach zwei Stellplätze für Autos bereitgestellt. Wenn die dann nicht genutzt wurden, ging wertvoller Raum als versiegelte Leerfläche verloren. Mit Mobilitätskonzepten kann das minimiert werden und der kollektive Raum auf den tatsächlichen Bedarf sowie auf andere Fortbewegungsmittel eingestellt werden.“

## ----- Bedürfnisorientierte Raumverwaltung -----

Besonders einer Sache hat Sophie Stigliano den Kampf angesagt: Tiefgaragen. Die will sie aus dem Architektur-Vokabular am liebsten streichen. „Ein Tiefgaragenstellplatz kostet im Schnitt 50.000 Euro, die als Baukosten auf Mieter oder Käufer umgelegt werden und damit gegen bezahlbaren Wohnraum arbeiten. Außerdem sind sie eine Katastrophe für den umgebenden Grünraum. Sie blockieren tief wurzelnde Bäume, vermindern die Versickerung und damit das Grundwasser und sind kaum flexibel.“



// Attraktiv platzierte und gut erreichbare Mobilitätspunkte im Quartier bieten echte Alternativen zum privaten Auto – und stärken die Akzeptanz gemeinschaftlich genutzter Verkehrsmittel.

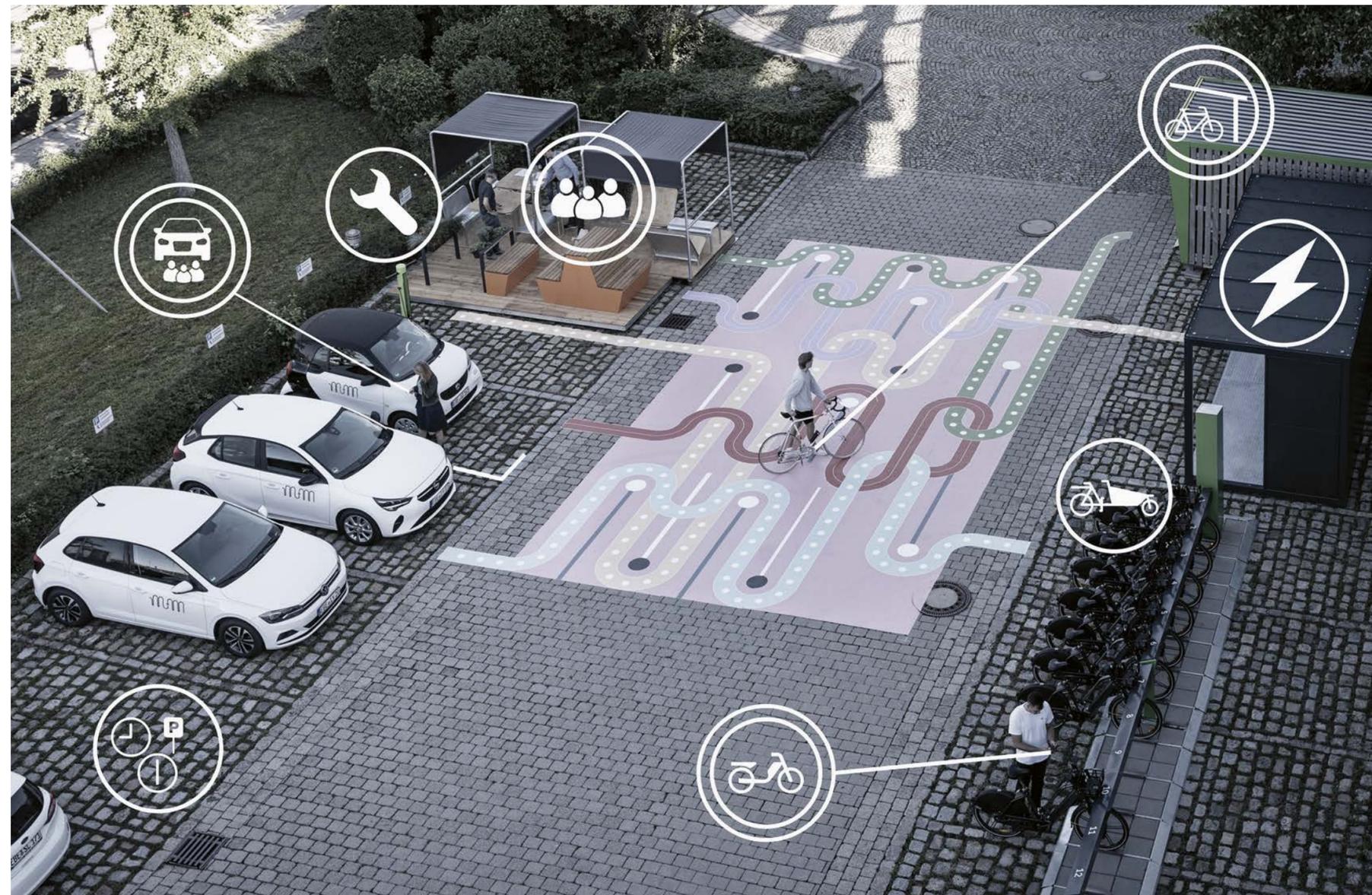


Foto: Lisa Hörterer

# U

nd: Sollte man die Tiefgarage eines Tages nicht mehr brauchen, können sie als fensterlose und unterirdische Asphaltwüsten kaum sinnvoll umgenutzt werden.“ Das Ziel: Der zur Verfügung gestellte Parkraum wird auf das nötige Maß beschränkt und überirdisch in den Städtebau integriert. „Die pauschalen Regularien nehmen zudem überhaupt nicht in die Rechnung mit rein, wer eigentlich einzieht. Ein Single braucht vielleicht kein Auto, eine Familie schon. Es ist sehr wichtig, sich die Situation bedarfsgemäß anzuschauen.“

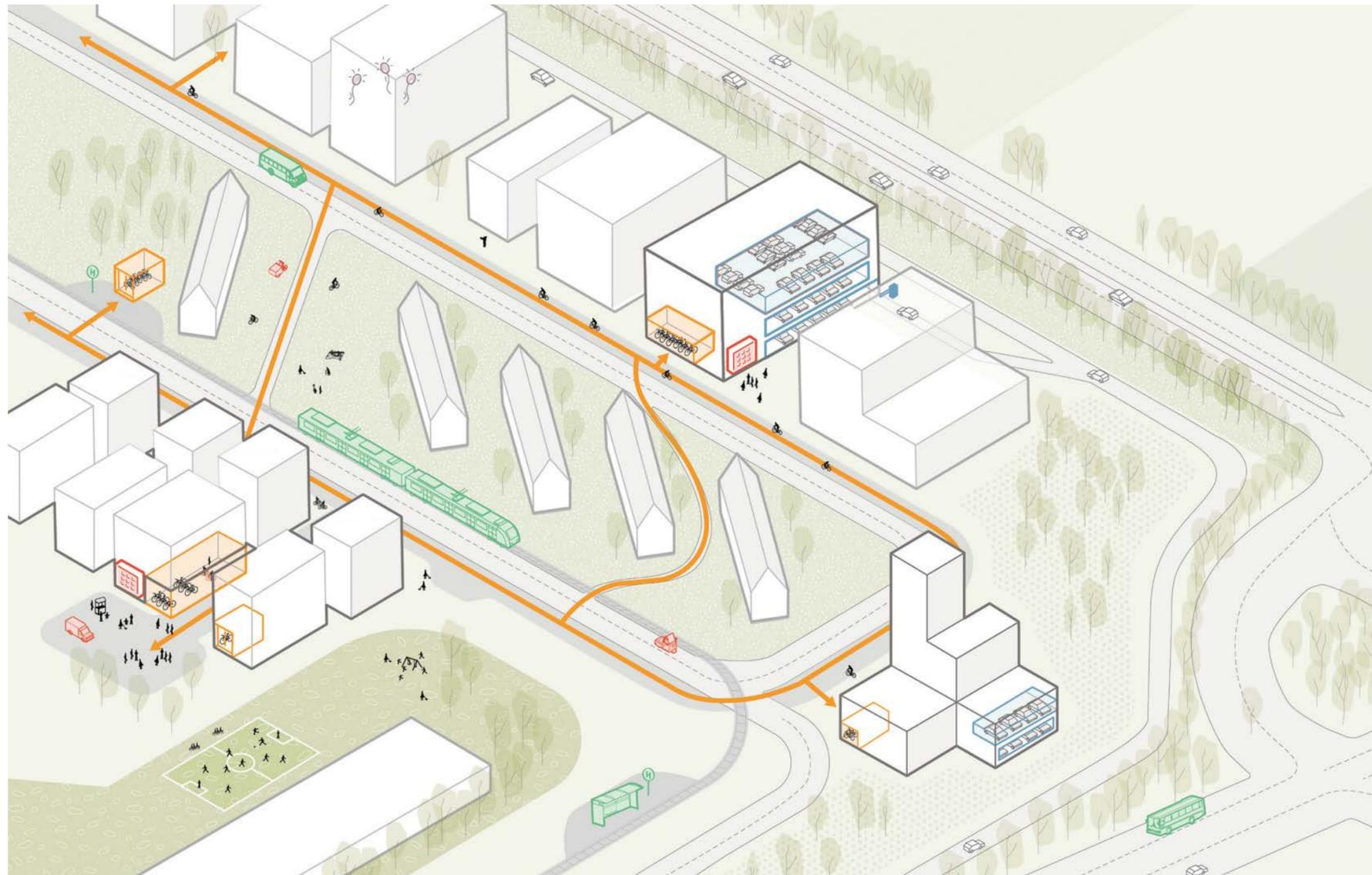
## --- Kraftfahrzeug-Tetris dank App ---

In der Praxis ist das natürlich schwierig, weil gerade bei Neubaugebieten die späteren Bewohner noch gar nicht feststehen. In diesem Fall erstellt Urban Standards Erreichbarkeitsstudien. Wie lange brauchen die zukünftigen Anwohner zum Supermarkt, welche anderen Ziele steuern sie an und brauchen sie dafür ein Auto, ein Fahrrad oder geht es zu Fuß? Dann wird der ÖPNV untersucht. Wo sind die nächsten Haltestellen und Bahnhöfe und welche Pendlerströme sind hier zu welchen Zielen zu erwarten und wie werden sie bedient? Mit allgemeinen Statistiken und Studien zum Ist-Zustand der Mobilität in der jeweiligen Region nähert sich die Kalkulation dem tatsächlichen Bedarf an. Zusätzlich können Projektentwickler ihre Bewohner zu Alternativen motivieren, etwa mit kollektiv nutzbaren Fortbewegungsmitteln wie Lastenfahrrädern oder Carsharing-Modellen. Hier erlauben digitale Werkzeuge wie die von Urban Standards entwickelte App MIM ein dynamisches Parkplatz-Mobilitäts-Management. „Stellplatz-Tetris“ nennt Sophie Stigliano das. Wenn die einen im Büro sind, bekommen andere vielleicht Besuch, ein Lieferdienst kann dort parken, wo ein anderer gerade mit seinem Auto beim Supermarkt steht. Apps machen das Tetris dynamisch kontrollierbar, zeigen freie Stellplätze an und können individuelle Nutzer-Routinen einkalkulieren.

## ----- Weniger Autos bedeuten mehr Raum für alle -----

Mobilitätsplanung betrifft nicht nur Autos, aber immer auch Autos. „Das wichtigste Ziel ist es, private Autofahrten zu minimieren“, meint Sophie Stigliano. „Wichtig ist, dass die Menschen verstehen, dass es nicht darum geht, jemandem etwas wegzunehmen. Aber das, was wir haben, müssen wir sinnvoll nutzen. Wenn der Öffentliche Raum nicht monofunktional

als Straßenraum genutzt wird, sondern als Spielplatz, Gemeinschaftsgarten oder Aufenthaltsfläche, dann ist das ein fühlbarer Mehrwert für alle.“ Die große Herausforderung für die Mobilitätsplanung ist, dass es eben nicht die eine Lösung für alle gibt.



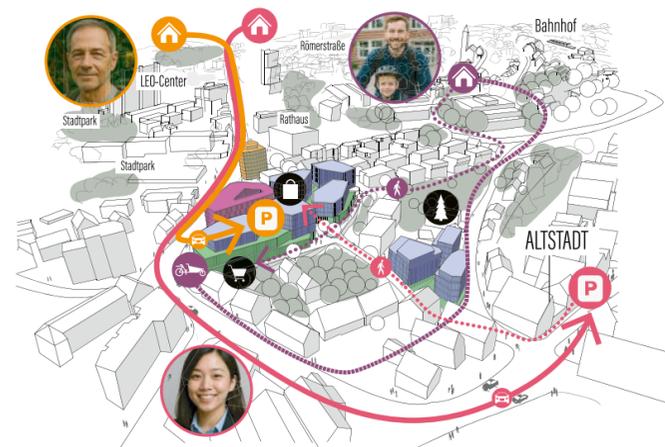
// Mobility Hubs bündeln Mobilitäts- und Parkangebote an zentralen Punkten im Quartier. Sie ersetzen Tiefgaragen, sparen Kosten und CO<sub>2</sub>, reduzieren die Flächenversiegelung und schaffen Raum für attraktivere Nutzungen.

# A

uf dem Land etwa müssen viele Leute pendeln. „Wenn dann der Bus alle drei Stunden kommt, dann kann es eigentlich nur darum gehen, einen Zweitwagen zu vermeiden“, sagt Stigliano. In der Stadt ist die Herausforderung eine andere. Selten wird hier neu gebaut, es wird vor allem nachverdichtet und optimiert. Da geht es dann vielleicht darum, besetzte Flächen für neue Nutzungen frei zu spielen, etwa Garagenhöfe zu reduzieren und so Bauplatz zu schaffen.

## ----- Heute für morgen planen -----

Der Bereich der Mobilität ist aktuell in Bewegung – und wird sich auch in Zukunft weiterentwickeln. „Ein ganz wichtiges Thema für unsere Profession ist die Zukunftsfähigkeit. Die Realisierung mancher Quartiers-Bauprojekte dauert auch schon mal zehn Jahre. Wir planen für eine kommende Realität. Das heißt für uns, dass wir Projekte auch mal proaktiv beeinflussen müssen, etwa durch Sharing-Konzepte.“ Sie plädiert dafür, mutiger zu sein, Angebote ohne vorausgehende Nachfrage zu schaffen und die Menschen im Alltag mit funktionierenden Systemen zu überzeugen. „Das ist dann manchmal fast Zwangsbeglückung“, meint Stigliano. Außerdem ist wichtig, dass Sharing-Konzepte nicht an der Planbarkeit und Verlässlichkeit scheitern. Um Frust zu vermeiden, müssen immer ausreichend Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Wenn jemand auf dem Weg zur Verabredung kein Auto mehr abbekommt, ist die Begeisterung für Kollektivlösungen schnell verpufft. Gleiches gilt für die langfristige Planbarkeit. Stigliano plädiert hier für Geduld. „Ich beobachte oft, dass Gemeinden Pilotprojekte initiieren, die vielleicht fünf Jahre finanziert sind – und nach Versickern der Geldmittel leise verschwinden. Verstetigung ist wichtig. Auch wenn man manchmal einen langen Atem braucht, bis Angebote konsequent angenommen werden.“ Es müssen eben nicht nur die Nutzer umdenken, sondern auch die Städte und Kommunen, um die Mobilität zu einem elementaren Teil der Quartiersentwicklung zu machen. Sophie Stigliano bringt die Zielsetzung auf eine einfache und kurze Formel: „Die Leute müssen mobil bleiben. Aber eben attraktiv, finanzierbar und vielfältig“.



// Im Mittelpunkt der modernen Mobilitätsplanung stehen die individuellen Bedürfnisse. Die Frage „Wann brauche ich das Auto wirklich?“ lädt dazu ein, alltägliche Wege bewusster zu betrachten und alternative Verkehrsmittel zu nutzen.

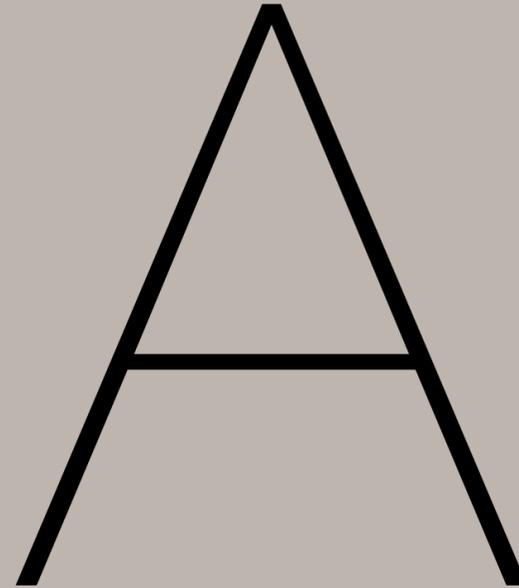


// Die Verknüpfung quartiersbezogener Mobilitätsangebote mit dem öffentlichen Nahverkehr bildet das Rückgrat urbaner Mobilität. Durch die strategische Platzierung von Mobilitätspunkten wird ein nahtloser und unkomplizierter Umstieg auf Mikromobilität wie Fahrräder oder E-Scooter ermöglicht.



Architekten Johannes Dantele und Simon Jüttner

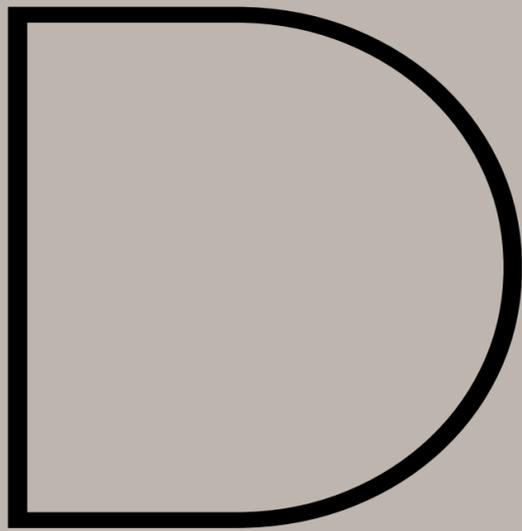
MUT ZUM HOLZ, MUT ZUR GEMEINSCHAFT: AM RANDE VON KRANZBERG ENTSTAND AUF EINEM EHEMALIGEN PARKPLATZ EIN MEHRFACH AUSGEZEICHNETES MEHRGENERATIONENHAUS. DIE VIER GEBÄUDE IN TRADITIONELLER HOFSTRUKTUR UND MODERNER HOLZBAUWEISE ZEIGEN EINDRUCKSVOLL, WIE ÖKOLOGISCHES BAUEN, SOZIALE VIelfALT UND ARCHITEKTONISCHE QUALITÄT ZUSAMMENFINDEN. DAS VON DER GEMEINDE SELBST INITIIERTE PROJEKT IST EIN VORBILD FÜR NACHHALTIGES WOHNEN UND LÄNDLICHE BAUKULTUR MIT ZUKUNFT.



Am südlichen Ortsrand der oberbayerischen Gemeinde Kranzberg und in Sichtweite zum Naherholungsgebiet Kranzberger See steht ein Häuserquartett, eingebettet in die gewachsene Landschaft. Das ganze Ensemble erinnert an einen traditionellen Bauernhof. Zwei der Gebäude sind wie Scheunen komplett aus Holz gefertigt und überragen die beiden kleineren Baukörper mit ihren roten Dächern. Beim näheren Hinsehen wird schnell klar: Es handelt sich um zeitgenössische Gebäude, die klassische Bauformen zitieren, mit ihren Fassadendetails und der räumlichen Organisation aber eine moderne Architektursprache sprechen. An dieser Stelle lag 2017 noch ein Parkplatz, dann entschloss sich die Gemeinde als Eigentümer des Geländes zu einem ungewöhnlichen Schritt. Sie initiierte in Eigenregie ein Mehrgenerationenwohnhaus und war eine der ersten Gemeinden der Region Freising, die das bayerische Kommunale Wohnraumförderprogramm (KommWFP) nutzte. Neben einem zinsvergünstigten Darlehen bezuschusst der Freistaat Bayern rund 30 Prozent der Baukosten und ermöglicht so die Realisierung von Modellprojekten mit besonderen Bauqualitäten.



# TRADITION TRIFFT VISION

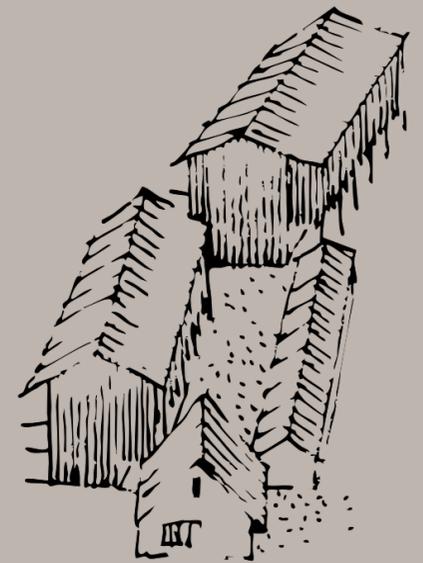


### ie Gemeinde als Bauherr

Nicht nur die Kommune als Initiator und Bauherr ist besonders, sondern auch die Wahl des Baumaterials. Die beiden planenden Architekturstudios „Büro Dantele“ aus Freising und „Buero Kofink Schels“ aus München entschieden sich für Holz. Sie hatten sich als junge Büros in einem Wettbewerb qualifiziert, den die Gemeinde 2018 ausgelobt hatte. „Unser Planungsanspruch war es, generationsübergreifenden und barrierefrei zugänglichen Wohnraum zu schaffen. Die Gebäude sollten mindestens dreigeschossig sein und es sollte eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen geben. Die Wahl des Baustoffes blieb uns überlassen, aber wir haben mit unserem Entwurf ganz klar auf Holz als Thema abgezielt“, berichtet Johannes Dantele aus der Wettbewerbsphase. Für ihn ist Holz in der Architektur ein wichtiges Zukunftsthema. Als nachwachsender, CO<sub>2</sub>-speichernder Baustoff ist Holz eine ökologisch sinnvolle Ressource. Holz verbraucht bei der Verarbeitung deutlich weniger Energie als Beton oder Zement, die große Mengen an Treibhausgasen verursachen. Besonders Bayern verfügt zudem über reichhaltige, nachhaltig bewirtschaftete Wälder, was kurze Transportwege und regionale Wertschöpfung ermöglicht. Im ländlich geprägten Bayern knüpft der Holzbau zudem an traditionelle Bauweisen an und verbindet so Klimaschutz mit kultureller Identität.

### Vorbild Bauernhof

Auch der städtebauliche Ansatz der beiden Büros beruht sich mit ortstypischen Strukturen aufs Lokale. Statt großer Baublocks entschied man sich für eine kompakte Setzung mehrerer Gebäude, die sich nach Vorbild einer Hofstelle um einen Platz gruppieren. „Die Wohnanlage ist das Erste, was man sieht, wenn man ins Dorf hineinfährt“, sagt Dantele. „Und sie sticht grundsätzlich aus der Struktur von Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern heraus, die landauf, landab in den Gemeinden vorherrscht. Wir wollten bewusst keine Zersiedelung und haben hier 21 Wohneinheiten auf kleiner Fläche geschaffen. Durch die Stellung der Baukörper, die Dachformen und Materialien gelingt es dennoch, dass sich die Architektur in die umgebende Dorfstruktur einfügt. Die Orientierung am Traditionellen spiegelt sich auch in der Funktion der zentralen Fläche wider, um die sich die beiden Wohngebäude, ein Gemeinschaftshaus und



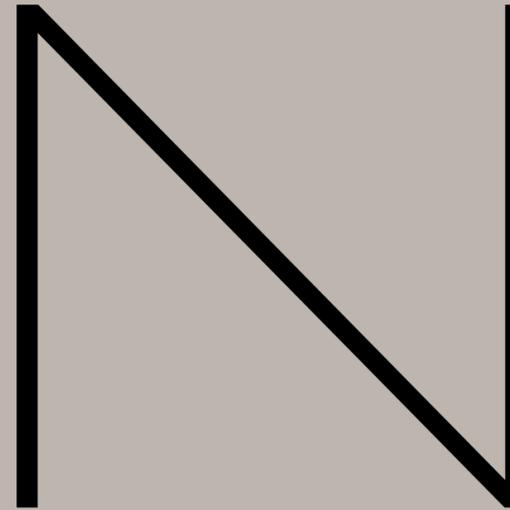
Fotos links: Sebastian Scheels



ein Nebengebäude gruppieren. „Es war ganz klar unser Anspruch, einen Raum zu bilden, den es auf diesen Dörfern eigentlich nicht mehr gibt – und damit einen Ort der Begegnung“, sagt Dantele.

#### Wo Platz kein Mangel ist

Von der Planung bis zur Realisierung verfolgten die Gemeinde und die Architekten einen konsequent nachhaltigen und ressourcenschonenden Ansatz. Eine der ersten Entscheidungen fiel deshalb gegen Keller und Tiefgaragen. „Der Grundwasserspiegel ist hier relativ hoch“, erklärt Simon Jüttner, Mitgründer von Kofink Schels. „Außerdem hätten wir beim Aushub der Baugrube einige der über vierzig Jahre alten Bäume entfernen müssen, die jetzt gebäudenah stehen geblieben sind.“ Fahrräder, Haustechnik und Mülltonnen sind im Nebengebäude untergebracht, die Parkplätze wurden vor den Gebäuden installiert. „Wir sind ja nicht in der Stadt, wir haben ja Platz“, meint Jüttner. Die Hof- und Parkflächen wurden bewusst nicht versiegelt, damit das Regenwasser versickern kann. Die parkenden Autos stehen hinter dem Nebengebäude, das den Hof gegen die Parkplätze abschirmt.



#### ah am Grün

Ans Grundstück schließt sich ein dichter Baumbestand an, nach dem sich auch die Wohnräume, Terrassen und Balkone ausrichten. „Da fanden wir es absolut logisch, auch das Gebäude in Holzbauweise zu errichten. Die Anmutung, die Oberfläche, der Geruch und die Lichtstimmung sind in Kombination mit dieser Aussicht einfach schön. Zudem haben wir einen nachwachsenden Baustoff, der CO<sub>2</sub> bindet und eine zertifizierte Herkunft hat“, beschreibt Dantele. Ein bisschen Überzeugungsarbeit für den Holzbau war allerdings notwendig. „Einige Gemeinderäte hatten schon Vorbehalte. Was ist, wenn die Termiten kommen? Oder es gibt einen Wasserschaden? Wir haben damals einige Exkursionen zu anderen Gemeinden mit Holzbauprojekten unternommen. Und wir hatten die Statik auf unserer Seite. Eigentlich ist Holzbau immer etwas teurer als herkömmliche Bauweisen. Da wir hier jedoch einen relativ schlechten Baugrund hatten, hätte dieser für ein schweres Gebäude erst mit Betonpfählen gesichert werden müssen. So war die Entscheidung vielmehr eine Geschmacks- und Strategie- als eine Kostenentscheidung.“

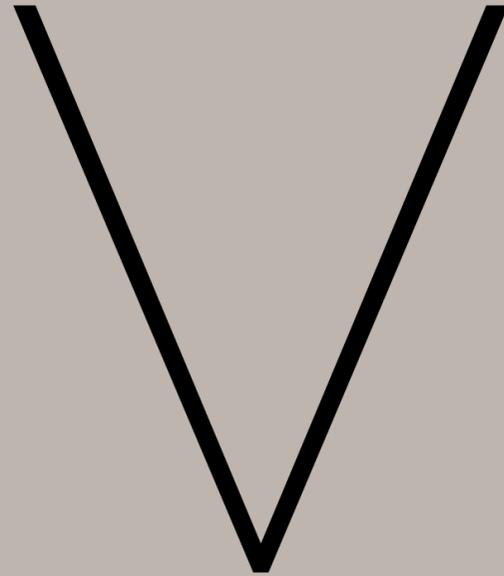


Foto links unten: Sebastian Scheels





**Ohne Mäuerchen und Zäunchen**  
 Eine Investition war hingegen das Gemeinschaftshaus, das erste Haus am Platz. Die Architekten bestanden auf dessen Notwendigkeit. „Verdichtetes Wohnen ist bei vielen Menschen negativ konnotiert. Wir belegen, dass es auch Vorteile hat. Ein Beispiel ist der autofreie Hof, auf dem die Kinder gemeinschaftlich spielen können. Im Gemeinschaftshaus trifft sich die Bewohnerschaft, es gibt eine Leinwand für Public Viewing, hier werden Geburtstage gefeiert und Veranstaltungen organisiert.“ Zusätzlich ist die Architektur darauf ausgelegt, kleine Begegnungsmomente zu schaffen. Die großzügig gestalteten Laubengänge laden dazu ein, stehen-zubleiben und wettergeschützt einen Plausch mit den Nachbarn zu halten. Da die verschiedenen Funktionen auf verschiedene Bereiche und Häuser verteilt sind, müssen die Bewohner den Platz immer wieder queren, um zu ihren Autos zu gelangen, die Briefkästen zu leeren oder das Gemeinschaftshaus zu betreten. „Der Freiraum ist für alle da“, sagt Dantele. „Mäuerchen und Zäunchen gibt es hier nicht.“



**on Kritikern zu Überzeugungstätern**  
 „Seit der Fertigstellung wurde das Kranzberger Mehr- generationenhaus mit zahlreichen Preisen ausgezeichnet, darunter eine Auszeichnung beim Deutschen Städtebaupreis 2023, der Bayerische Holzbaupreis 2022 und der BDA-Preis Bayern 2024. Das zeigt uns, dass sich unser Einsatz gelohnt hat. Auch die Gemeinde und der Bürgermeister sind sehr stolz auf dieses Projekt“, resümiert Johannes Dantele. Der Mut hat sich für alle ausgezahlt. Der Mut, zwei junge Büros zu beauftragen. Der Mut, die Holzbauweise umzusetzen. Und der Mut, als Gemeinde zum Bauherrn zu werden. „Aber nur durch die Offenheit solcher Verfahren kann sich Baukultur weiterentwickeln“, meint Jüttner. Heute kommen andere Gemeinden nach Kranzberg, um sich das ausgezeichnete Pionierprojekt anzuschauen. „Und der Bürgermeister, ursprünglich skeptisch gegenüber Holz als Baustoff, führt überzeugt durch die Wohnanlage.“



Foto links oben: Sebastian Scheels

Fotos rechts: Sebastian Scheels

Der „Ludwigsgarten“.  
Wenn auf einer Wiese eine  
Gemeinschaft wächst.

# Mit Hühnern, Herz und ganz viel Leben

Die Idee ist – wie alle  
guten Ideen – ein-  
leuchtend und simpel.  
Sie nennt sich in  
schönstem Juristen-  
deutsch „wertgleicher  
Tausch“. Bedeutet:  
Grundstückseigen-  
tümer tauschen ein  
Grundstück ge-  
gen wertgleiche  
Wohnungen in den  
auf dem Grundstück  
neu zu errichtenden  
Gebäuden.



Viel braucht es für Dr. Scherr nicht  
zum Glück: ein paar Tiere, ein  
schöner Blick aus dem Fenster und  
ein Ort, an dem das Leben weiter-  
wächst. Der „Ludwigsgarten“?  
„Ja mei, schön ist's halt geworden.“



## Was es dazu braucht?

Erstens einen Grundstückseigentümer wie Dr. Ludwig Scherr – ehemaliger Tierarzt und gelegentlich Spezialist für ungewöhnliche Fälle („Ich habe auch schon ein Chamäleon und sogar mal einen Waran behandelt!“) – aus dem schönen Schechen im schönen Inntalraum nördlich von Rosenheim (für alle, die es ganz genau wissen wollen). Zweitens engagierte Architekten wie „Kammerl & Kollegen Architekten“, die nicht irgendwas bauen wollen, sondern etwas, das in die Region passt. Drittens einen Immobilienprojektentwickler, der in all seinen Projekten einen hohen baukulturellen Anspruch vertritt.

Das Ergebnis: Zwei schöne neue Gebäude auf der neben dem Obstgarten der Familie gelegenen Wiese, die jetzt nicht mehr einfach „Wiese“ heißt, sondern stolz den Namen „Ludwigsgarten“ trägt – was, Sie haben es vielleicht schon geahnt, auf den Vornamen von Dr. Ludwig Scherr zurückgeht. Eine dankbare Reminiszenz; außerdem spricht es sich gut – und man kann es sich merken.

Ebenfalls auf Dr. Scherr gehen zwei majestätische Eichen zurück, die heute die grünen Visitenkarten des Ensembles sind: Sie wurden einst anlässlich seines Abiturs

gepflanzt. Damals waren die Eichen noch deutlich kleiner – und der Doktor deutlich jünger. Es wurde nicht wenig Mühe aufgewendet, sie zur allseitigen Zufriedenheit zu erhalten. Grün sind die Häuser des „Ludwigsgarten“ aber auch im Hinblick auf ihre inneren Werte. Bei Materialien, Energieversorgung und -verbrauch wurde besonderer Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Ihre Energie beziehen sie aus örtlicher Nahwärme.

Eigentlich könnte unsere Geschichte hier zu Ende sein – Sie kennen die entscheidenden Fakten: Grundstück, es wurde getauscht, 3 der in den neuen Gebäuden entstandenen 16 Wohnungen gehören dem Doktor und seiner Familie, entsprechend des Grundstückswertes. Aber wie immer im Leben gilt: Es zählen nicht nur harte Fakten, sondern auch alles andere. Ganz besonders, wenn man in kleinen bayerischen Dörfern wie Schechen baut. Ganz besonders, wenn man sich genauer anguckt, wie Menschen seit jeher in ihnen leben.



## Eine Frage der Perspektive

Möglicherweise lesen Sie diesen Artikel gerade an einem Laptop – oder zumindest in dessen Nähe. Machen Sie sich doch kurz die Mühe und schauen Sie sich Schechen einmal aus der Vogelperspektive an. Was sofort auffällt: Das Dorf ist geprägt von traditioneller Landwirtschaft – konkret: von vielen großen Bauernhöfen. Und das ist nicht nur in Schechen so, sondern in vielen ländlichen Gegenden Bayerns: Diese Höfe bestimmen das Dorfbild, architektonisch wie sozial. Schon immer leben dort mehrere Generationen unter einem Dach – das ist nicht nur praktisch, sondern Ausdruck einer gewachsenen Lebensweise auf dem Land.

Einzelne Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften mit hohen Hecken und klarer Grundstücksgrenze würden dieses Bild zerstören. Deshalb wurde mit dem „Ludwigsgarten“ ein anderes Modell umgesetzt – eines, das sich an der dörflichen Lebensart orientiert, aber zeitgemäß und offen gestaltet ist. Ganz bewusst zitiert die Architektur Funktion und Aussehen traditioneller ländlicher Bauten. Die Holzverschalung des größeren Gebäudes erstreckt sich über zwei Geschosse, Loggien werden als moderne Elemente geschickt integriert. Das kleinere Haus ist regionaltypisch ausgeführt als verputzter Ziegelbau – so, wie es in der Region seit jeher üblich ist, inklusive eines schönen umlaufenden Holzbalcons im Obergeschoss. So unterscheiden sich beide Gebäude stilistisch voneinander, bilden aber dennoch ein gemeinsames Ganzes.



Zäune sucht man hier vergeblich. Stattdessen gruppieren sich die beiden Gebäude um einen großzügigen Gemeinschaftshof, der das Herzstück des Projekts bildet. Dort treffen sich Jung und Alt zum Spielen, Gärtnern, Feiern und Kennenlernen. Er ist Bühne für spontane Hoffeste, Schauplatz für kleine Weihnachtsmärkte – und Zuschauerraum für das tägliche Schauspiel im Hühnergehege der Familie Scherr.

Die Bewohner teilen nicht nur den Hof, sondern auch Alltagsdinge: In der „Bibliothek der guten Dinge“ kann man Werkzeuge, Haushaltsgeräte oder Gartenutensilien gemeinsam nutzen – von der Bohrmaschine bis zum Rasenmäher. So entsteht ein Miteinander, das ganz ohne Zaun, Klingel oder Einladung funktioniert. Barrierefreiheit, nicht nur räumlich, sondern auch sozial, ist hier kein Zusatz, sondern Grundidee. Das Projekt fördert Nähe statt Rückzug, Austausch statt Abschottung.





## Das gute Leben, besser gemacht

Die Frage „Warum aufs Land ziehen, um dann wie in der Stadt zu wohnen?“ wird im „Ludwigsgarten“ mit einem klaren Gegenentwurf beantwortet: ländliche Gemeinschaft, moderne Offenheit und ökologische Verantwortung. Familien, Alleinstehende und Senioren finden hier ein Zuhause, das Begegnung möglich macht – und in dem sich Dorftradition und zeitgemäßer Lebensstil nicht ausschließen, sondern gegenseitig bereichern.

Eine der Bewohnerinnen ist Ursula Scherr, Zahnärztin und Tochter Dr. Ludwig Scherrs. Sie lebt in einer der drei Wohnungen, die der Vater im Tausch für das Grundstück bekam. Sie lobt die Mischung in der Nachbarschaft: „Alt und jung, von hier und von weiter weg – es funktioniert erstaunlich gut. Wir haben regelmäßig gemeinsame Abende, es ist unkompliziert und herzlich.“ Das Gebäude, in dem Ursula Scherr wohnt, wirkt auf den ersten Blick leicht und filigran durch die vollständige Holzverkleidung – ist aber solide gebaut und erstaunlich ruhig. „Ich dachte anfangs, das wird sicher total hellhörig. Aber es ist genau das Gegenteil. Man hört wirklich nichts.“

Auch technisch ist das Projekt durchdacht: Eine Tiefgarage unter den Gebäuden sorgt dafür, dass keine Parkplätze das Bild stören. „Es fühlt sich hier wirklich an wie in einer Ferienanlage“, sagt Ursula Scherr.

„Alles, was stören könnte, ist unsichtbar – stattdessen viel Holz, Bäume, Wiese, viel Ruhe.“ Neben der baulichen Qualität trägt die direkte Nähe zum verbliebenen Obstgarten der Eltern – inklusive freilaufender Hühner – besonders zur Atmosphäre bei. „Mein Vater kümmert sich jeden Tag um die Tiere. Und er redet dabei ziemlich laut mit ihnen. Eine Nachbarin findet das großartig – sie nennt es ‚Gratis-Kino‘. Und die Kinder lieben die Hühner sowieso!“

Die Schechener haben die zwei neuen Gebäude schnell akzeptiert. Dr. Scherr kann das nur bestätigen: „Die Gebäude sind sehr schön geworden – und der Obstgarten ist so prächtig wie immer. Wenn ich von meinem Haus auf die Gebäude schaue, sehe ich immer noch eine Menge Grün. Und das Schönste – es sind wieder junge Familien da. Die Kinder spielen im Obstgarten. Und alle kommen gut miteinander aus!“

Und was wünscht sich Dr. Scherr für die Zukunft? „Dass den Leuten das Leben hier taugt. Schechen ist der schönste Platz der Welt. Und ich freue mich, dass jetzt eine neue Generation in die Lage versetzt wird, das auch zu erleben!“



Dr. Ludwig Scherr und Dr. Max von Eredow vor Baubeginn auf dem Gelände des alten Bauernhofs in Schechen

KINDER  
MÜSSEN  
SPIELEN,  
UM IN  
UNSERER  
WELT  
BESTEHEN  
ZU  
KÖNNEN.

Julian Richter



Foto © Alex Fliz/AM Familyresort, Brixen



INDIVIDUELL | REGIONAL | BAUGESUND  
**WÖRNDLHAUS**

Viele Menschen sehnen sich nach einem Ort, der ihnen Sicherheit, Wohlbefinden und Heimat bietet. Ein Wörndl Holzhaus entsteht mit dem Wissen, dass einer Ihrer Lebensträume verwirklicht wird. Es ist kein Haus von der Stange, wir nehmen uns alle Zeit und bauen nach Ihren Wünschen und Plänen. Wir helfen mit Rat und Tat und unserer Erfahrung im Holz- und Holzhausbau.

[www.woerndlhaus.de](http://www.woerndlhaus.de)



Vielfalt, die verbindet.  
Für heute und morgen.



## nonconform ideenwerkstatt

weiter denken  
gescheiter nutzen  
weniger bauen

[www.nonconform.at](http://www.nonconform.at)



Ziegel mit bis zu 65% Holzanteil



Massiver Rollladen- und Raffstorekasten mit integrierter Lüftung



Holzrollladen- und Raffstorekasten mit integrierter Lüftung



Ziegelfertigteile



Ziegelmodule



Lüftungssysteme



Estrichziegel



Elektrisches Heizsystem



Holz-Lehm Massivdecke



Lehmsteindecke



Ziegel-Einhängedecke



Lehm-Trockenbau



Lehmziegel



Lehmfertigwände



Keramikfassade  
TONALITY®



Ungebrannter Kaltziegel  
100% recycelt

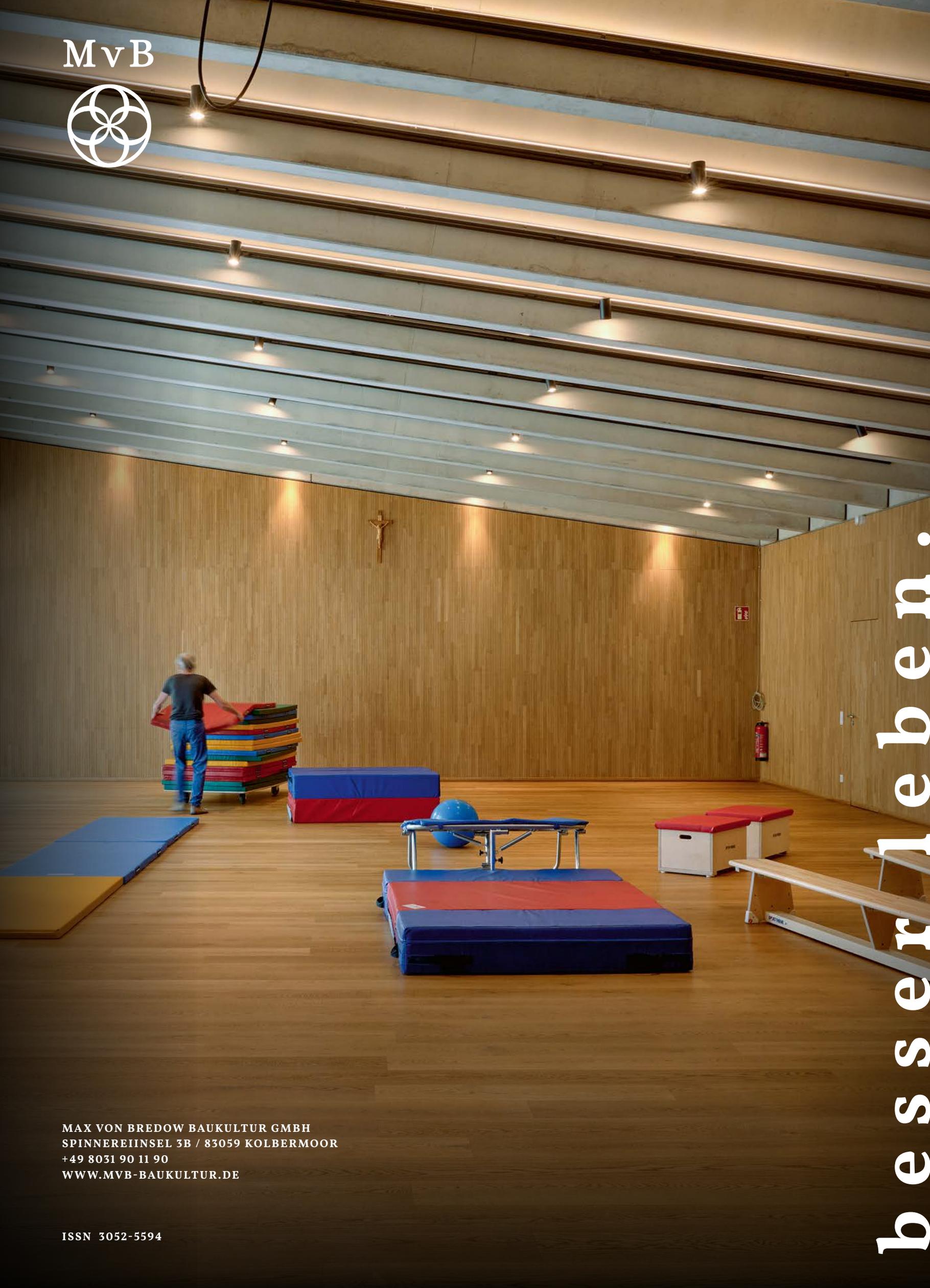
## Grassinger Emrich human architecture

wir bauen weiter -  
mit dem was da ist

[www.ge-architekten.de](http://www.ge-architekten.de)



MvB



besser leben.

MAX VON BREDOW BAUKULTUR GMBH  
SPINNEREINSSEL 3B / 83059 KOLBERMOOR  
+49 8031 90 11 90  
WWW.MVB-BAUKULTUR.DE

ISSN 3052-5594