besser bauen.

MAGAZIN FÜR BAUKULTUR

EIN DORF BAUT EIN DORF

DER HOLZFLÜSTERER

EINMAL ZUKUNFT BITTE

LEIDENSCHAFT FÜR DIE GUTE MISSION

EIN GARTEN FÜR ALLE

WEIL ENERGIE UNS ALLE BRAUCHT

JEMAND DAHEIM?

no

03

besser leben.

Wie aus „vielleicht“ ein „möglich“ wird.

Liebe Leserin,
Lieber Leser,

eigentlich könnte man die dritte Ausgabe unseres Magazins gut unter ein verbindendes Motto stellen: „Die Ermöglicher“.

Zeigen doch alle Projekte, die wir Ihnen auf den folgenden Seiten vorstellen, eindrücklich, dass aus guten Ideen nur dann gelebte Realität wird, wenn sie gehegt, gepflegt, beschützt und unterstützt werden, kurz – wenn sie ermöglicht werden durch das besondere Engagement besonderer Menschen. Lernen Sie in diesem Magazin ein paar dieser „Ermöglicher“ und ihre Projekte kennen.

Projekte wie etwa der Klosteranger in Weyarn, eines Dorfes in Oberbayern. Hier haben wir gemeinsam mit Architekten, Fachplanern, den Bürgern und der Gemeinde ein neues, lebendiges Quartier geschaffen. Eine wichtige Rolle für das Entstehen eines guten Zusammengehörigkeitsgefühls spielt der große Gemeinschaftsgarten inmitten des neuen „Dorfs im Dorf.“ Werfen Sie doch noch einmal einen Blick zurück auf unsere Titelseite und die Kinder, die da stolz Kartoffeln hochhalten: Das sind nicht *irgendwelche* Kartoffeln, das sind *selbst angebaute* und *selbst geerntete* Kartoffeln. Ein Riesenunterschied! Gehegt und gepflegt wird der Garten von „Ermöglicherinnen“ wie Doris Orthofer oder Maria Haslauer, die ihn zum blühenden Mittelpunkt des Areals gemacht haben.

Ein weiterer „Ermöglicher“ ist der Zimmerer Tobias Heiß. Er steht mit seinem Können hinter der gelungenen Synthese von traditioneller Holzbauweise und moderner Architektur, der der neue Klosteranger sein typisches Erscheinungsbild verdankt. Das ist so gut gelungen, dass es auch den Weyarnern richtig gut gefällt.

Christel Muggenthal, die Bürgermeisterin von Wörthsee: auch sie eine „Ermöglicherin“. Ihr Thema ist die Schaffung von neuem Wohnraum für Familien und die Verbesserung der Infrastruktur der Gemeinde. Sie hat uns erzählt, was sie unternimmt, um diese ehrgeizigen Ziele bestmöglich zu verwirklichen.

Wenn Sie schon immer wissen wollten, was es mit unserem Firmennamen „Quest“ auf sich hat und wie unser „Einsteiger-Projekt“ – die Sanierung der alten Kunstmühle in Rosenheim – zum Startschuss dafür wurde, dass unser Herz nicht nur für die Schaffung neuer Projekte, sondern ganz besonders auch für die Erhaltung und Modernisierung denkmalgeschützter Objekte schlägt: ab Seite 24 wird Ihre Neugierde gestillt.

Zum Schluss erfahren Sie, wie David Schmidtner, der „Ermöglicher“ hinter der „Bürgerenergie Chiemgau“, den Bürgern mit der Genossenschaft die Chance gibt, Teil der Energiezukunft zu werden. Ein Anliegen, das gerade in diesen Zeiten wichtig ist wie nie.

Mir bleibt nun nur noch zu wünschen:
Viel Spaß beim Lesen!

Ihr Dr. Max von Bredow

Herausgeber und Geschäftsführer der Quest Baukultur GmbH

Klosteranger Weyarn

EIN DORF BAUT EIN DORF

Idyllischer und komfortabler könnte Weyarn kaum liegen: Aus dem Münchner Zentrum führt die Autobahn dreißig Minuten Richtung Süden direkt bis vor den Ortskern. Trotz der Lage nahe der Alpen sind aber nicht nur Ausflügler und Touristen anzutreffen. Die Gemeinde ist ein Vorzeigeprojekt für strategische Dorfentwicklung und Mehrgenerationenwohnen – und zieht damit auch diejenigen an, die in anderen Städten oder Dörfern Ähnliches planen.

Sie sind sich einig: Von Weyarn und seiner jüngsten Geschichte kann man vieles lernen.

NICHT OHNE DIE BÜRGER

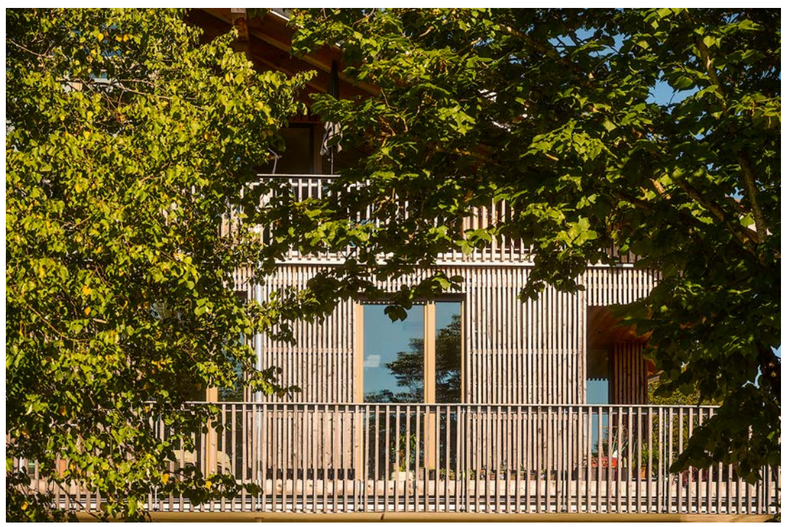
Wer sich heute im Spannungsfeld von historischem Ortskern und dem neu gebauten Wohnviertel bewegt, wer den Bürgern beim gemeinschaftlichen Gärtnern zuschaut oder autofrei zwischen Häusern und Wiesen zu einem unter einem grünen Hügel gut verborgenen Supermarkt schlendert – der ahnt kaum, dass es in dieser Idylle vor fünfzehn Jahren noch ordentlich krachte. Damals war die Ortsmitte die Klosterwiese.

Fünf Hektar lagen hier unbebaut als Teil des Klosters Weyarn brach – und boten die einzigartige Chance, den Ort von innen heraus zu entwickeln.

Doch unter den Bürgern formierte sich Widerstand. Manch einer fürchtete den Strukturwandel oder den Verlust der Aussicht. Andere wollten keinen Lärm, die Wiese als Kulturlandschaft erhalten oder schlichtweg keine Veränderung. Ein Bürgerbegehren wurde ins Leben gerufen. Mit ihm sollte die Bebauung des Angers verhindert werden. Doch am Ende setzten sich die Befürworter des Bauvorhabens durch. Als es dann mit dem Architekten Andreas Leupold und der Gemeinde in die Planung ging, hatte man aus der jüngsten Geschichte gelernt. Für alle war klar: Es geht nicht ohne die Bürger.

MUT ZUM WANDEL

Das sogenannte „Weyarner Modell“ holt seit mittlerweile drei Jahrzehnten die Bewohner als Mitentscheider für die Dorfentwicklung an Bord. Jeder ist eingeladen, sich an politischen Prozessen zu beteiligen. Mit großer Resonanz. Arbeitskreise wurden gegründet, Diskussionsrunden und Workshops veranstaltet und immer wieder stellten sich alle die eine wichtige Frage: Wie soll unsere Heimat in der Zukunft aussehen? Die Bürger wünschten sich, dass Weyarn zu einem Ort wird, der für alle Generationen attraktiv ist. Für junge Singles, die kleine Apartments suchen. Für Senioren, die ihre viel zu groß gewordenen Eigenheime aufgeben wollen und eine barrierefreie Wohnung brauchen. Für Familien, die viele Räume, einen Garten und Anschluss an die nahe Großstadt suchen. Und für die „Ausheimischen“. So nennen die Ortsansässigen in Weyarn diejenigen, die im Dorf aufgewachsen sind, zum Studieren oder Arbeiten in die Stadt gezogen sind und dann zur Lebensmitte mit ihren Familien in ihre Heimat zurückkehren wollen.



Die Weyarner Mehrgenerationenhäuser zitieren den historischen Baustil auf dem Land, ohne ihn zu imitieren – und bringen so Neu und Alt in einen Dialog.

Der neue Kosteranger vermittelt vertraute Dorfidylle. Ganz bewusst ist das Viertel autofrei, und nicht nur an den hölzernen Gartenzäunen findet der ein oder andere Nachbarschaftsplausch statt.

„Viele neu geplante Freiräume orientieren sich an Minimalanforderungen und wirken dadurch stereotyp. Der Freiraum ist aber kein Anhängsel. Gebäude und Freiraum müssen in einen Dialog gehen. Als Landschaftsarchitekten beobachten wir aktuell einen Trend zu kleineren Gartengrundstücken, einfach weil nicht jeder ausreichend Zeit für die Pflege hat. Trotzdem wünschen die Menschen sich gemeinsam nutz- und erlebbare Flächen. Diesen Ansprüchen wird der Klosteranger in seiner strukturellen und räumlichen Ausprägung besonders gerecht: Der Einkaufsmarkt wurde quasi unter die Angerwiese geschoben, die Parkstadl nehmen die Autos auf und durch die Verteilung von Spielbereichen gibt es keine punktuelle Lärmbelastung. Hier ist überall Spielplatz, aber auch Rückzug möglich.“

Uwe Schmidt, Landschaftsarchitekt

Zwischen den Häusern wurde bewusst viel Freiraum gelassen. Die Wege, Gärten und Grünräume werden nicht nur von den direkten Anwohnern genutzt, sondern sind Begegnungsfläche für das ganze Dorf.

So wurden für die Familien 45 Reihen- und Doppelhäuser geplant – und für alle anderen stehen sieben Mehrgenerationenhäuser mit insgesamt siebzig unterschiedlich großen Wohnungen zur Verfügung. Dabei wurde mit barrierefreien Wohnungen und verschieden großen Grundrissen bei den Wohnungen für ein breites Angebot gesorgt – und gleichzeitig durch die Lage am Ortskern die Teilnahme aller hier lebenden Bewohner am Dorfleben gefördert. Auf dem Anger wäre Platz für mehr gewesen. Aber: Eine dichtere Bebauung hätte die Freiflächen reduziert – und gerade die sollten als Raum für alle erhalten werden.

EIN FREIRAUM FÜR GEMÜSE UND GESELLSCHAFT

Die Idee einer lebendigen und integrativen Gemeinschaft zeigt sich in einem äußerst ungewöhnlichen Konzept. Statt die Gärten der Eigenheime konsequent abzuschirmen, entschied man sich für kleinere private Rückzugsorte und einen weitläufigen, kollektiv nutzbaren Grünraum.

Der Klosteranger als größter Garten für alle

Die Autos müssen draußen bleiben, stattdessen führen geschwungene Wege einmal zentral durch den Anger, vorbei an Rosengarten, Streuobstwiese und Gemeinschaftsgarten zu Kinderspielplätzen, Bänken und Boule-Bahn. Alles wirkt natürlich gewachsen – und ist doch geplante Idylle. Verantwortlich war der Landschaftsarchitekt Uwe Schmidt, der besonders den gelungenen Bezug zum dörflichen Bestand hervorhebt. Schon in der Planung wurde immer wieder kritisch hinterfragt: Was ist angemessen und typisch? Was entspricht dem Wesen des Ortes und wo ist besondere Rücksicht angebracht? Schmidt erzählt von Anekdoten, die so nur unter achtsamen Bedingungen passieren. „Als wir bei Aushubarbeiten zufällig riesige Findlinge fanden, haben wir diese verbaut. Heute sind sie teilweise Kletter- und Spielfelsen, teilweise Bausteine eines Geologielehrpfades, den eine Initiative realisiert hat. Mehr Ortsbezug geht nicht“, berichtet er.

Der neue zentrale Anger erinnert mit seinen Qualitäten an traditionelle, bayrische Dörfer, in denen zu Fuß eingekauft wird und auf dem Weg noch Zeit für einen kurzen Ratsch mit den Nachbarn bleibt. Aber er gibt auch Antworten auf die aktuellen Anforderungen der Bewohner. Die Kinder können auf den Wegen spielen,

die Familien Gemüse, Kräuter und Obst in den Gemeinschaftsgärten ziehen. Die Autos parken teils versteckt in einer „Parkstadl“ getauften Scheune, die steht aber nur ein paar Schritte vom Eigenheim entfernt.

TREFFPUNKT FLETZ

Wie die Architektur und Stadtplanung ganz gezielt die Begegnung und Interaktion der Dorfbewohner unterstützen soll, lässt sich auch bei den Mehrgenerationenhäusern sehen. In Weyarn sollen nicht einfach Nachbarn wohnen, sondern eine Gemeinschaft. Jedes Haus verfügt über einen „Fletz“, wie man im Süddeutschen eine Diele in alten Bauernhäusern nennt. Allerdings ist sie hier keine schnell durchlaufene Transitfläche. Von außen geben schon die großen, bodentiefen Fenster einen Hinweis darauf, dass hier etwas anders ist. Viel Licht fällt in die Stuben zwischen den Wohnungen, Sitzgelegenheiten machen sie zum Begegnungsraum. Wenn sich die Nachbarn hier treffen, können sie sich kurz gemütlich niederlassen, witterungsgeschützt und ohne die Tür zu ihren privaten Wohnbereichen öffnen zu müssen.

DIE PERFEKTE WOHNUNG IST INDIVIDUELL

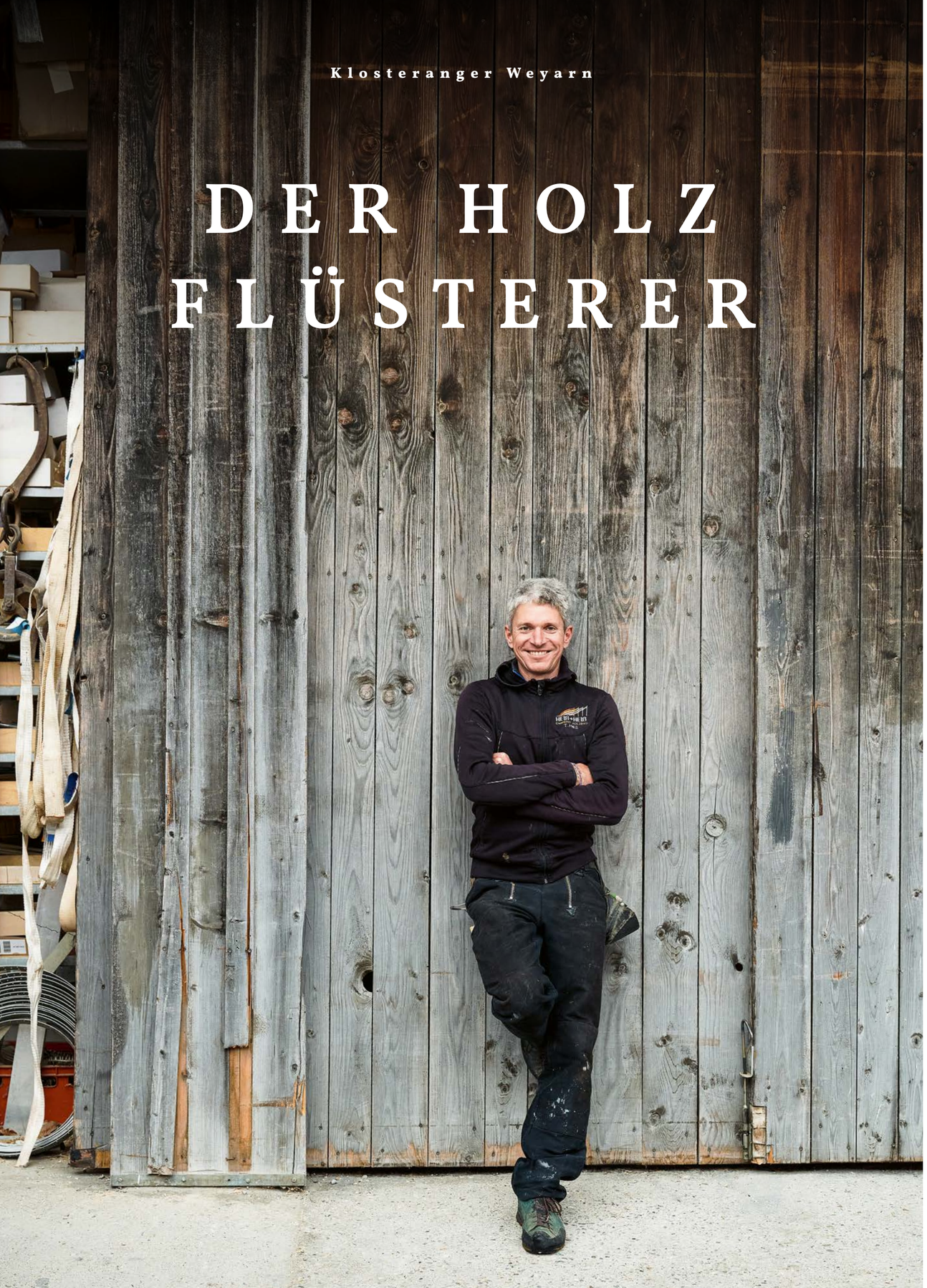
Die Wohnungen selbst sind ebenfalls auf ihre Nutzer zugeschnitten. Was die einzelnen Käufer und Mieter wollen und brauchen, haben sie in den Arbeitskreisen zusammengetragen und dann mit dem Architekten Andreas Leupold geteilt. „Alte Menschen haben Vorräte“, erzählt die Vorsitzende des Weyarner Arbeitskreis Altersplanung, Betty Mehrer. „Deswegen muss jede Wohnung einen kleinen Vorratsraum haben. Oder: Alte Menschen machen gern ihre Küchentür zu, wenn sie gekocht haben. Junge Menschen wollen eine offene Küche, da ist Kochen ein Event. Deswegen müssen die Wohnungen unterschiedlich ausgestattet sein.“ Wie gut das individuelle und generationsübergreifende Konzept funktioniert hat, kann man nicht nur an der mittlerweile fast ausschließlich positiven Resonanz der ehemals kritischen Weyarner ablesen. Sondern auch an der Statistik, denn 70 Prozent der Wohnungen in den Mehrgenerationenhäusern wurden an Bürger aus Weyarn verkauft. Und an den Preisen, die das kleine Weyarn mit seinem revolutionären Städtebauprojekt mittlerweile eingeheimst hat, vom Baukulturpreis der Metropolregion München über den Polis Award und Preis Kerniges Dorf bis zum German Design Award.

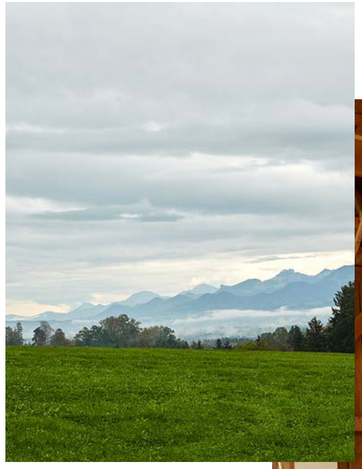
Wenn Sie mehr über den Kloster-anger in Weyarn wissen wollen, empfehlen wir Ihnen die ARD Mediathek. Hier finden Sie die Dokumentation: Unter unserem Himmel: Weyarn – vom Mut zur Veränderung.

Der Anger geht über einen Hang in das mit Gras bewachsene Dach des Supermarktes über und macht ihn – gut getarnt – zu einem Teil der Landschaft. Im Winter kann man darauf rodeln, im Sommer picknicken und die Aussicht auf die Berge genießen.

Klosteranger Weyarn

DER HOLZ FLÜSTERER





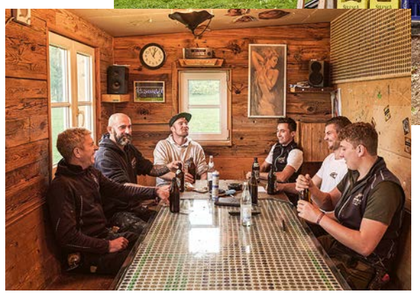
Der Werkstoff Holz spielte beim Bau des Klosterangers in Weyarn eine wichtige Rolle. Weil er als natürliches und lokales Material in die Landschaft und zur oberbayrischen Bautradition passt, weil er nachhaltig und klimafreundlich ist – und für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Die Zimmererei Heiß & Heiß hat eine Vielzahl der Holzbauaufgaben auf dem Klosteranger umgesetzt. Im Gespräch erzählt Tobias Heiß von der besonderen Herausforderung eines so umfangreichen Projektes, der Zukunft seines Handwerks und warum ein alter Bauernhof genauso aufregend ist wie zeitgenössische Holzarchitektur.

Tobias Heiß, warum sind Sie Zimmerer geworden?

Mich hat schon immer fasziniert, wie man in diesem Beruf in kurzer Zeit etwas Großes erschaffen kann, wie einen Dachstuhl oder ein Holzhaus. Wenn ich abends mit meiner Arbeit fertig bin, dann sehe ich, was ich geleistet habe. Das ist für mich immer schon faszinierend gewesen und hat den Ausschlag gegeben, als Zimmerer in die Lehre zu gehen.

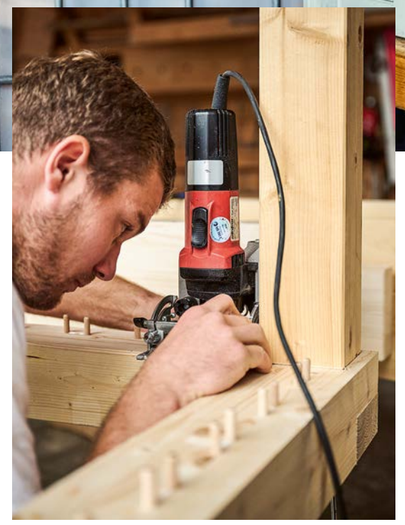
Wie und wann ging es mit Ihrem eigenen Betrieb los?

Gegründet habe ich die Zimmerei im Jahr 2004 gemeinsam mit meinem Cousin Christian, mit dem ich vorher auch zur Meisterschule gegangen bin. Wir haben ganz klein angefangen, mit nur ein paar Werkzeugen. Über die Zeit sind wir Stück für Stück gewachsen. 2009 hatten wir den ersten Angestellten, heute arbeiten 15 Zimmerer für uns.



Was hat sich in Ihrem Arbeitsfeld in den letzten 20 Jahren verändert?

Das Holzhaus ist als Thema wichtiger geworden. Ein Häusle-Bauer hat heute auch im Hinterkopf, dass es eine Alternative zum Steinhaus gibt. In den Medien ist der Holzbau gerade mit dem Argument des nachhaltigen Bauens ein Riesenthema, auf den Baustellen ist diese Tendenz aber noch nicht ganz angekommen. Es ist aber definitiv ein Wachstum zu beobachten.



Ein so großes und zentrales Projekt wie die komplette Bebauung des alten Klosteranger ist selten. Wie haben Sie die Herausforderung aufgenommen?

Meistens realisieren wir Einfamilienhäuser. Weyarn war natürlich eine andere Dimension, aber auch der bisher größte Erfolg für unsere Firma. Dementsprechend war das Projekt mit 45 Reihen- und Mehrfamilienhäusern aufregend. Was mich persönlich begeistert hat, war, dass auch Raum gelassen wurde und der gesamte Neubau auf der Wiese ganzheitlich betrachtet wurde. Und dass man sehr viel auf Holz gesetzt hat, auch wenn es ein Kostenfaktor ist. Andere Projektentwickler hätten den vielleicht gescheut. Auf dem alten Klosteranger war das Ziel, ein Ensemble zu realisieren, das ästhetisch und strukturell auch zum bestehenden Dorf passt. Genau diese Qualität macht das Projekt am Ende so besonders.

Wie lief die Zusammenarbeit ab? Haben Sie Ihre Holzbau-Expertise auch in die Planung einbringen können?

Natürlich gibt es erst einmal einen Plan vom Architekten. Als wir als Zimmerer dazukamen, hatten wir auch ein paar Vorschläge, wie die ein oder andere Lösung aus handwerklicher Sicht optimiert werden kann. Denn ein Architekt hat natürlich Ahnung von den Zimmerarbeiten, aber unser Wissen ist durch die jahrelange praktische Erfahrung oft noch spezifischer. Wenn Architekt, Bauherr und Gewerke dann noch aufeinander hören, kann ein Projekt nur profitieren.

Was hat dieser Auftrag für Ihre Zimmerei bedeutet?

Vom ersten Kontakt bis zu dem Zeitpunkt, wo der erste Balken in Gang gesetzt wurde, ist ein halbes Jahr vergangen. Die Konsequenz dieses Auftrags war natürlich, dass unsere Firma mit diesem Projekt über eine lange Zeit zu 90 Prozent ausgelastet war. Aber durch die lange Vorbereitungszeit hatten wir die Planung sehr gut im Griff. Die gute Strukturierung war sehr wichtig, damit man im Bauprozess nicht an seine Grenzen kommt.

Gerade die letzten Jahre der Pandemie waren ja auch eine große Herausforderung fürs Baugewerbe. Wie haben Sie das erlebt?

Natürlich hat es hier und da mal kleine Probleme gegeben, dass mal ein Material nicht verfügbar war oder Ähnliches. Aber durch die gute Kommunikation konnten wir immer eine Lösung finden, wir haben dann immer miteinander reagiert. Gemeinsam haben wir die Herausforderungen gut meistern können.

Welche Rolle spielt die Kommunikation mit allen Beteiligten?

Was ich in diesem Projekt als besonders angenehm empfunden habe, war die zwischenmenschliche Zusammenarbeit. Von der Sekretärin bis zur Bauleitung gab es nur gute Kontakte: Man hat sich gern getroffen und gern miteinander gesprochen.

Welche Herausforderungen zwischen den Arbeitsfeldern moderne Architektur und traditionelle Bauweise machen Ihnen als Zimmerer die meiste Freude?

Die Abwechslung. Wenn ich einen hypermodernen Kubus für einen Stararchitekten baue, ist der vielleicht alles andere als normal. Dann muss man sich ganz tief in ein Projekt reindenken und das Handwerk quasi komplett neu erfinden. Wenn ich dann aber einen 300 Jahre alten Bauernhof saniere, bei dem der Denkmalschutz berücksichtigt werden muss, ist auch das eine tolle Bauaufgabe. Gar keine Lust habe ich auf Projekte, wo es nur um den reinen Profit geht, sich aber keiner wirklich Gedanken gemacht hat.

EINMAL

CHRISTEL MUGGENTHAL

ZUKUNFT

DIE BÜRGERMEISTERIN VON WÖRTHSEE HAT KEINE ANGST VOR DEM STRUKTURWANDEL – SOLANGE ER GANZ GEZIELT GESTEUERT WIRD. CHRISTEL MUGGENTHALS PLANUNG FÜR WÖRTHSEE IST DEMOKRATISCH, INTEGRATIV UND NACHHALTIG.

BITTE!

–––––––– Die Alpen im Rücken und München vor der Tür: Wörthsee liegt so schön, dass viele Großstädter für einen Tag in der Natur in der kleinen Gemeinde vorbeischauen. Und manche wollen bleiben: In den letzten drei Jahrzehnten ist die Bevölkerung um ein Drittel angewachsen. Die Bürgermeisterin von Wörthsee, Christel Muggenthal, will unbedingt vermeiden, dass ihr Dorf sich zu einem exklusiven Vorort der bayrischen Hauptstadt entwickelt – und setzt auf eine inklusive Ortsentwicklung.

V

Vor über dreißig Jahren zog Christel Muggenthal nach Wörthsee. Mit ihrem Mann hatte sie einen Ort gesucht, der für die junge Familie mit ihren vier Kindern besser geeignet ist als die verkehrsumtoste Straße ihres Münchner Viertels. Wo die Kinder einfach mal rauskönnen, der Blick ins Grüne geht und die bayrische Hauptstadt immer noch gut mit dem Auto zu erreichen ist. 25 Kilometer westlich wurden sie fündig. Die Gemeinde Wörthsee liegt nicht nur nah der Autobahn, sondern auch nah des namensgebenden und mit seiner türkisblauen Farbe schon fast karibisch anmutenden Gewässers. Christel Muggenthal arbeitete im Buchhandel und engagierte sich in ihrer neuen Heimat im Gemeinderat. Dann stellte sich im Jahr 2014 der langjährige Bürgermeister Peter Flach nicht mehr zur Wahl. „Das war der Moment, in dem ich mir überlegen musste, was ich jetzt mache: Trete ich noch einmal für den Gemeinderat an – oder will ich Dinge selbst voranbringen und bewerbe mich als Bürgermeisterin?“, erzählt Christel Muggenthal. Sie gewinnt die Wahl – und mit ihr finden zwei kleine Revolutionen statt: Erstmals gewinnt eine Kandidatin der SPD – und Christel Muggenthal ist die erste Frau auf dem Posten.

Für die neue Bürgermeisterin sind Familienthemen von Anfang an ein wichtiges politisches Arbeitsfeld. Wie die Muggenthals Anfang der 1990er-Jahre ziehen auch heute noch viele Familien nach Wörthsee. „Mittlerweile ist es schon fast die Regel, dass beide Elternteile arbeiten. Dadurch hat sich unter anderem ergeben, dass man in Bezug auf Krippenplätze nachbessern muss.“ Wenn sich die Demografie eines Ortes wandelt, müssen sich auch die Strukturen verändern.

Neben den Familien wohnen auch viele Senioren in Wörthsee. Junge Menschen hingegen verlassen die Gemeinde oft nach der Schule, um zu studieren oder eine Ausbildung zu beginnen. Jede Bevölkerungsgruppe steht indes vor individuellen Problemen bei ihrer Suche nach dem passenden Wohnraum.

——— Baugrund ist extrem teuer geworden. Für Familien stehen kaum Häuser frei, weil darin noch Senioren leben. Denn die Senioren finden keinen altersgerechten Wohnraum in Wörthsee und bleiben in ihren Häusern, die eigentlich sinnvoller von Familien genutzt würden. Und für die jungen Menschen gibt es keine zum Budget passenden Apartments. ———————————————

2010 begann die Gemeinde mit der Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) – und ging gezielt auf Investoren zu, um mit ihnen über eine Kooperation zu sprechen. Immer im Fokus behielt man dabei den erarbeiteten Leitfaden für Wörthsee, wozu die Beachtung der demografischen Entwicklung und die Verbesserung der Infrastruktur gehört. „Das ISEK ist wie eine sorgfältig erarbeitete Richtschnur, die eine Linie für die nächsten Jahre vorgibt“, fasst Christel Muggenthal zusammen. Einen Partner fand Wörthsee mit der Quest Baukultur, die gerade in Weyarn einen Supermarkt gebaut und sensibel ins Dorfgefüge eingepasst hatte. Auch das Gelände in Wörthsee war durch seine Lage nicht ganz einfach. Aber: „Quest stellte sich als ein Unternehmen heraus, das Herausforderungen schätzt. Und so entstand im Gespräch schnell die Idee, auf dem Supermarkt zusätzlich kleine Wohnungen zu realisieren. Zusammen mit dem Architekten Professor Hermann Kaufmann wurde ein Konzept entwickelt, das den Gemeinderat sofort überzeugt hat.“ Wohnungen auf dem Supermarkt – das spart Baugrund und Bauressourcen.

Der renommierte Architekt aus Vorarlberg gilt als Vordenker im Bereich der Holzarchitektur. Der lange Block aus Supermarkt und Wohnungsetage wurde als Holzhybrid geplant und beherbergt eine 900 Quadratmeter große Verkaufsfäche und 21 kleine Wohnungen – vom Bauherrn *Starterwohnungen* getauft – in Größen zwischen 28 und 63 Quadratmetern. „Wir haben uns im Gemeinderat ganz schnell für den Holzbau entschieden. Denn wir können zwar einem privaten Bauherrn keine nachhaltige Bauweise vorschreiben – aber wenn wir als Gemeinde Mitspracherecht haben, wollen wir schon in eine umweltbewusste Richtung gehen, und so haben wir gesagt: „Wir fahren mit Holz.“ Der Supermarkt sichert die Infrastruktur, belebt den Ort und bietet jungen Menschen bezahlbaren Wohnraum.

Für Christel Muggenthal und die Gemeinde ist er ein Schritt auf ihrem Weg. Mit dem Ziel: Wörthsee schafft einen gelungenen Spagat vom Münchner Einzugsgebiet mit Tagestourismus zum lebenswerten Ort für alle Generationen. Der Zuzug neuer Bürger soll nicht dazu führen, dass sich die angestammten Wörthseer ihre Heimat irgendwann nicht mehr leisten können.

E

Ein weiteres, von der Gemeinde initiiertes Projekt ist der Kirchenwirt im Ortsteil Steinebach, östlich des Sees. Lange stand das 1904 gebaute und mittlerweile sanierungsbedürftige Haus leer. Für das strategisch gut, weil direkt an einer Kreuzung im historischen Ortskern gelegene Grundstück interessierten sich immer wieder Investoren. „Viele, die bei uns vorstellig wurden, hatten eine konkrete Gewinnerwartung und wollten den Abriss. Irgendwann ist uns klar geworden: Wenn wir das Wirtshaus erhalten wollen und so auch die Ortsmitte stärken, dann müssen wir selber ran“, berichtet Muggenthal. Als das Grundstück samt Kirchenwirt zur Veräußerung steht, nimmt der Gemeinderat sein Vorkaufsrecht wahr. Heute entstehen hier zwei neue Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum, Veranstaltungsfäche und Gewerbe. Gemeinsam mit dem modernisierten und neu verpachteten Gasthaus wird alles zu einem vitalen Ensemble, das auch architektonisch eine zum Dorf passende Sprache spricht: Die beiden neuen Bauten wurden in Holzbauweise errichtet und antworten auf die lokale Bestandsarchitektur. „Wir haben darauf geachtet, dass die beiden neuen Gebäude dem Altbau nicht die Schau stehlen, und deshalb auf einen dörflichen Baustil gesetzt, der modern weitergedacht wurde und sich auch von der Höhe her gut einfügt.“

Unweit vom neuen Supermarkt ist in Wörthsee mittlerweile auch ein genossenschaftliches Wohnprojekt in Kooperation mit der Münchner Wogeno in Planung. Es soll ein lebendiger Ort für alle Generationen werden. Angelehnt an die Struktur zweier miteinander verwobener Vierseithöfe, sehen die Pläne von Hirner & Riehl Architekten 50 bis 70 Wohnungen mit Gemeinschaftsfächen, Gärten und Coworking-Möglichkeiten vor. Viele der Wörthseer Bürger haben sich bereits als zukünftige Mieter angemeldet, junge Familien, aber auch Senioren. „Da ist das Haus zu groß geworden und der Garten zu anstrengend. Sie wollen aber in ihrem Dorf bleiben. Wenn sie vor Ort umziehen und ihr Haus den Kindern übergeben oder vermieten, entsteht Bewegung im Dorf“, resümiert Christel Muggenthal. Diese Bewegung schiebt viele Dinge in der Gemeinde in die richtige Richtung; schafft belebte innerörtliche Bereiche, Infrastruktur und adäquaten Wohnraum. Planungen und Projekte werden nachhaltig gedacht, im ökologischen, aber auch im entwicklungspolitischen Sinn.

------- Wörthsee will ein Ort für alle sein – und antwortet deshalb mit seinen städtebaulichen Projekten jetzt schon auf die Fragen der Zukunft. ----------

// Mit dem Alten Kirchenwirt wird im historischen Ortskern eine zentrale Fläche revitalisiert.

// Das genossenschaftliche Wohnprojekt ist eines von vielen, um den Strukturwandel gezielt zu steuern.

Fast jeden Morgen beginnt Klaus Werndl seinen Tag im Restaurant Giuseppe in der Kunstmühle. Mit dem 12 Meter langen Wandbild im Gastraum verbindet ihn eine besondere Geschichte. Bei einer Reise nach Ravenna traf er auf die lokalen Mosaicisti – und beauftragte die italienischen Kunsthandwerker mit einem Wandbild für das Restaurant in Rosenheim.

LEIDEN-

Klaus Werndl hat in seinem Leben schon mehr Karrieren erfolgreich verfolgt, als üblicherweise in einem Lebenslauf Platz finden.

SCHAFT

Vom Möbelproduzenten wurde er zum Immobilienentwickler und Gründer der Quest. Was ihn antrieb ist die Leidenschaft für die gute Mission und eine

FÜR

nachhaltige Entwicklung der Heimat. Im Gespräch erzählt er, wie Kraft aus der reinen Begeisterung für eine Sache entsteht –

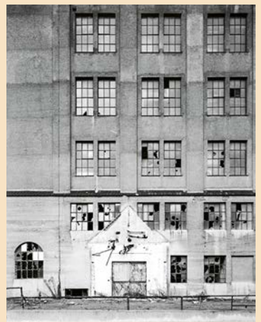
DIE GUTE

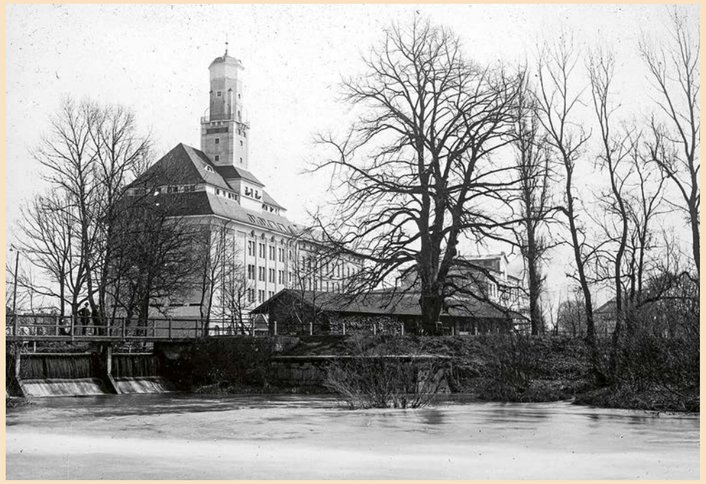
und warum es sich nur lohnen kann, industriellen Ruinen wie der Kunstmühle Rosenheim eine gute Zukunft zu schenken.

SACHE

Herr Werndl, in Ihrem Leben haben unter anderem Möbel und Immobilien eine Rolle gespielt. Fangen wir bei den Möbeln an: Erzählen Sie uns etwas über die Geschichte der Büromöbel Werndl.

Büromöbel Werndl wurde 1896 in Rosenheim gegründet und war ursprünglich eine kleine Bau- und Möbelschreinerei, die langsam gewachsen ist. Nach dem Zweiten Weltkrieg suchte die Besatzungsmacht Leute, die Büromöbel herstellen konnten. Mein Großvater bekam den Auftrag, tausend Schreibtische zu bauen, was zu seiner ersten Serienproduktion wurde. Von einer Schreinerei entwickelten wir uns zum Fertigungsbetrieb. 1959 hat mein Vater ihn übernommen, 1984 in vierter Generation mein Bruder Thomas und ich. 1998 haben wir die Entscheidung getroffen, die Firma nicht mehr an die nächste Generation weiterzugeben – einfach, weil sich die Verantwortung bei fünf Parteien zu sehr aufgesplittert hätte. Wir haben das Unternehmen verkauft – an den Möbelhersteller Steelcase.





Die alte Kunstmühle in ihrer ersten Blütezeit.

Wie kommt man nach einem solchen Abschied zu einem unternehmerischen Neuanfang?

Das haben mich damals auch meine Freunde gefragt. „Was machst du jetzt?“ Und ich war erst einmal ratlos. Sie meinten: „Nenn dich doch Quest – das steht fürs Suchen.“ Das hat mir gut gefallen: die Idee, dass ich jetzt zu neuen Ufern aufbrechen darf. Wenig später habe ich den Bürgermeister in Rosenheim besucht und der hat mir die Kunstmühle als Immobilienprojekt angetragen, ein Wahrzeichen der Stadt, das damals dem Verfall preisgegeben war.

Den neuen Fokus auf Immobilien haben Sie sich sofort zugetraut?

Tatsächlich war der Bezug zu Immobilien schon vorher gegeben. Schon mein Großvater hat parallel zum Betrieb ein paar kleinere Immobilien gekauft. Auch mit der Idee, dass er finanziell nicht alleinig vom Schicksal der Firma abhängig sein wollte. An diesem Punkt war für mich nur die Frage, ob ich aus den Immobilien jetzt mehr mache.

Die Kunstmühle war als baufälliges Ensemble kein einfaches Einstiegsprojekt. Warum haben Sie sich dennoch dafür entschieden?

Wir haben vorher immer nur Neues gebaut. Ein denkmalgeschütztes und verfallenes Gebäude wirkte auf mich nicht unmittelbar attraktiv. Wir konnten dann aber eine Idee für den neuen Ort entwickeln, denn diese Gebäude sind voller Geschichte. Bei einer Begehung haben wir die Markierungen gefunden, die die Schreiner 1860 hinterlassen haben, als sie den Dachstuhl gebaut haben. In den Wänden waren alte Schraublöcher und Einkerbungen und wir haben historische Fotos entdeckt. Ich hatte das Gefühl, dass die Mauern und Materialien mit einem sprechen. Das hat mich sehr eingenommen. Weil es auch gezeigt hat: Erst die Geschichte eines Gebäudes macht es zum Wahrzeichen – und deshalb wert, es einer neuen Nutzung zuzuführen.

Wie waren die Reaktionen auf Ihren Plan, die Kunstmühle zu modernisieren?

Einige Rosenheimer hätten sich gewünscht, dass die Kunstmühle abgerissen wird. Denn die Wohnbebauung reichte damals schon bis an die Grundstücksgrenzen. Und so hat man eben angenommen, dass alles dem Erdboden gleichgemacht wird und auch hier möglichst dicht Neubauten entstehen. Da hat das Landesamt für Denkmalpflege nicht mitgespielt und die Kunstmühle unter Schutz gestellt. Und wir haben uns mit dem Verstand und mit dem Herzen bemüht, das Gebäude zu erhalten und auch öffentlich zugänglich zu machen – etwa indem wir das ganze Erdgeschoss zu einer Gaststätte gemacht haben.

Was für ein Nutzungskonzept haben Sie vorgesehen?

Es war klar, dass die Kunstmühle ein Gewerbe- und kein Wohnprojekt ist. Es wäre auch nicht anders gegangen. Wenn man sich die Fensterflächen im Verhältnis zu den Raumflächen ansieht, dann reicht es nicht zum Wohnen. Außerdem hatten wir entschieden, dass wir die Kunstmühle nach der Modernisierung behalten und vermieten wollten. Mit den zukünftigen Nutzern haben wir uns über ihre Wünsche unterhalten. Es wurde darauf geachtet, dass wir insgesamt einen Ort schaffen, der als Adresse zur Visitenkarte werden kann. Heute sieht man, dass es gut funktioniert hat. Von den ansässigen Unternehmen bekommen wir das Feedback, dass die Kunstmühle nicht nur ein prägnanter Ort in Rosenheim ist, sondern dass sie auch stolz sind, an einem so repräsentativen Standort zu sitzen. Einige unserer Mieter sind Mieter der ersten Stunde.

Was trieb Sie an?

Wenn man nur mit der reinen Gewinnabsicht in ein Projekt geht, dann hat man schon verloren. Wir wollen die Menschen begeistern und überzeugen. Dadurch wächst Vertrauen – und man muss auch nicht der Günstigste sein. Das galt für alle Projekte, ob wir Möbel produziert haben oder Immobilien entwickelt. Wann immer mir Leute sagen: „Das haben wir schon immer so gemacht“, stehen mir die Haare zu Berge. Ich glaube an die Treibkraft der Innovation.

Welche besonderen Plätze bietet die Kunstmühle?

Es gibt den Turm, den wir offen gehalten haben. Wenn man die spiralförmige Treppe bis ganz oben hinaufgeht, kann man bis auf die Berge und in die Stadt Rosenheim hineinblicken. Für mich persönlich ist das Restaurant Giuseppe ein wichtiger Ort, den es in der Kunstmühle seit 2020 gibt. Als die vorherigen Gastronomen aus dem Erdgeschoss ausgezogen sind, habe ich Giuseppe Tedesco gefragt, ob er nicht einsteigen will. Uns verbindet eine lange Freundschaft – wir haben in Kolbermoor in der Spinnerei viel zusammen aufgebaut. Und so haben wir uns gemeinsam entschieden, das Café und Restaurant in der Kunstmühle ganz neu zu gestalten – inklusive eines spektakulären Mosaiks. Was auch so ein Leidenschafts-Projekt war: Ich hatte von den italienischen Mosaik-Handwerkern gehört – und wollte mir das immer mal anschauen. Gemeinsam mit Giuseppe bin ich also runtergefahren. Ganz schnell haben wir uns entschieden, dass ein Mosaik das freudige Element sein könnte, das wir gern als besonderes Highlight für das Interieur eines italienischen Restaurants hätten. Das Restaurant ist jeden Morgen meine erste Anlaufstelle.

Woher kommt Ihre Leidenschaft für so viele Dinge?

Für mich bedeutet Leben, jeden Tag Probleme zu lösen. Ich war immer mittendrin. Ich habe mich bei der politischen Entscheidungsfindung eingesetzt, war in Kontakt mit den Handwerkern und habe mich ins Kaufmännische eingearbeitet. Ich habe festgestellt, dass es immer etwas zu lernen gibt. Vor allem gelernt habe ich in den letzten Jahren Respekt, vor den Handwerkern von früher und vor denen, mit denen ich heute noch arbeite.

Welche Überraschungen haben Sie schon auf Ihren Baustellen erlebt?

Einmal kamen die Handwerker zu mir und sagten: „Herr Werndl, wir haben ein Gewölbe entdeckt.“ Als wir uns das angeschaut haben, war da zwar ein Keller, der war aber komplett zugemüllt. Wir haben also einen kleinen Bagger besorgt und erst einmal den Raum freigelegt, von dem keiner vorher etwas geahnt hatte. Wegen solcher Erlebnisse sind historische Gebäude für mich zu einer Leidenschaft geworden.

Die „Ruhe“ im Ruhestand ist nichts für Sie?

Meine Frau fragt mich oft: „Warum bist du immer auf der Suche?“ Und ich glaube, dass in allen Lebensbereichen gilt: Du musst dich immer weiterentwickeln. Das hört für mich nicht einfach auf. Aber ich gebe meine Verantwortung gern an vertrauensvolle Menschen ab. Dann ziehe ich mich raus und genieße durchaus, dass diese Last von meinen Schultern genommen wird. Ich sehe all die Projekte wie eine wunderbare Reise. Hinterher ist man dankbar und glücklich, dass man diese Reise gemacht hat.

Der Klosteranger in Weyarn. Hier haben nicht nur Menschen aller Generationen ein neues Zuhause gefunden. Sondern hier leben in einem großen Gemeinschaftsgarten mittlerweile auch die glücklichsten Zucchinis, Bohnen, Kartoffeln, Radis, Salate, Beeren, Blumen, Kräuter und sogar Insekten Weyarns.

Ein Garten für alle

Ein Gemeinschaftsgarten auf dem Klosteranger? Zugänglich für alle? Bewirtschaftet von Freiwilligen? Als diese Idee in der Bürgerbeteiligung und in vielen Gesprächen zwischen Architekten, Vertretern der Gemeinde anlässlich der Pläne für die neue Bebauung des Angers geboren wurde, war von Anfang an klar: Ein solcher Garten ist nur möglich, wenn der gute Wille aller zusammenkommt und alle die Ärmel hochkrempeln. Zunächst natürlich die, die sich auskennen: Gartenspezialisten, die wissen, wie man einen solchen Garten anlegt und was dafür alles nötig ist. Dann ein Unternehmen wie Quest, das die Mittel zur Verfügung stellt, um die Sache ins Rollen zu bringen. Und mit dem Bürgermeister und den Gemeindevertretern Weyarns Menschen, die die Chancen und den Nutzen eines solchen Gartens für die Gemeinde erkennen und dazu bereit sind, ihn auch zukünftig großzügig zu unterstützen: mit Saatgut, Gerät und allem, was es so braucht.

Der Rest ist Geschichte, wie man so sagt. Mittlerweile ist der Gemeinschaftsgarten für viele Bewohner und Bürger Weyarns zum schönsten Platz auf dem Anger geworden und Mittelpunkt des ganzen Areals. Hier wird gesät, geerntet, gefeiert, gegessen, gelacht. Und, wie könnte es anders sein, schließlich sind wir mitten in Bayern, auch mal die eine oder andere Halbe getrunken, als Ausklang eines gemeinsamen Arbeitstages im Beet.

Stellvertretend für alle Beteiligten möchten wir hier zwei besondere Frauen zu Wort kommen lassen, ohne die der Garten nicht zu dem geworden wäre, wie er heute ist.

Maria Haslauer

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

„Ich bin mit Leidenschaft Landschaftsarchitektin und Gärtnerin. Mir ist sehr wichtig, dass das Thema „Gärtnern“ überall vorkommt. Das in Weyarn war eine sehr spezielle Aufgabe. Ich wurde von Quest damals für die Planung mit ins Boot geholt. Anhand des Grundrisses haben wir überlegt, wie der Garten ausschauen könnte, und dazu verschiedene Workshops veranstaltet, mit den Anwohnern, den zukünftigen Bewohnern und der Gemeinde. Am wichtigsten war es, zu Beginn erst einmal die Menschen für die Idee „Gemeinschaftsgarten“ zu begeistern und herauszubekommen, was sie sich von ihm erwarten. Und da hat sich dann schnell herausgestellt: Es ging ihnen hauptsächlich ums gemeinsame „echte“ Gärtnern, sozusagen um „Erde unter den Fingernägeln“.

Danach kamen dann die ganzen praktischen Fragen: Wo will man Gemüsestreifen anlegen und wo sollen die Blumen hin? Wo die Sträucher? Welche Sorten eignen sich, welche Pflanzen, wie werden die bestellt? Und natürlich: Welche Gerätschaften brauchen wir? Am Ende war das ein richtiges Wünsch-dir-was-Paket. Durch eine großzügige Starthilfe hat dann alles wunderbar geklappt und die ganze Idee ist nicht an ein paar Kubikmetern Erde gescheitert.

So ein Garten braucht natürlich Menschen, die aktiv mitmachen. Der harte Kern bestand anfangs aus vier bis fünf Personen, die dann die Gartenregeln aufgestellt haben. Wir waren als Berater dabei, aber die Regeln gemacht haben die Beteiligten selbst und sie haben die Regeln sehr, sehr offen gestaltet. Du kannst im Garten mitarbeiten, du kannst aber auch einfach nur etwas ernten: Der Garten gehört allen und alles im Garten auch.

Weyarn war der erste Gemeinschaftsgarten, den ich begleitet habe. Und ich muss sagen, es ist ein gutes Gefühl, dass sich die ganze Arbeit so gelohnt hat!“

Erde unter den Fingernägeln

Es war schon ein Wünsch-dir-was-Paket

Unsere Gemeinschaftsgarten-Tipps

1// Das richtige Grundstück
Nicht zu klein, nicht zu weit ab vom Schuss. Auch wichtig: guter Boden, ausreichend Belichtung und die Wasserversorgung.

2// Die Idee bekannt machen
Es braucht viele fleißige Hände! Daher: Menschen einladen mitzumachen und sie mit Gemeinschaftsgärtnern anderer erfolgreicher Projekte zusammenbringen.

3// Wer? Wie? Was?
Arbeitskreis, Interessengemeinschaft oder Verein: Eine passende Organisation gründen und verbindliche Regeln definieren. Genauso wichtig: Eine Basis für gegenseitiges Vertrauen schaffen und auf die Vernunft der Menschen setzen.

4// Die Finanzierung
Boden kultivieren, Hochbeete anlegen, einen Schuppen errichten, Wasser, Saatgut und Dünger – wer finanziert was es braucht? Die Gemeinde, ein Sponsor oder Spenden?

5// Beratung und Coaching
Bei der Projekt- und Gartenplanung auf die Expertise von erfahrenen Gemeinschaftsgärtnern und professionellen Beratern setzen – und am besten einen Gärtner aus der Region wählen.

6// Ärmel hochkrempeln
Zum Anlegen des Gartens genügend Zeit einplanen, möglichst viele Menschen einbeziehen und auf das Wissen erfahrener Gärtner setzen: Wann pflanze ich was und wo, welche Sorten sind robust und pflegeleicht, wo sehen wir schnelle gemeinsame Erfolge?

7// Regelmäßiger Austausch
Ein Gemeinschaftsgarten dient der Gemeinschaft. Hier wachsen nicht nur Gemüse, sondern auch Freundschaften, Zusammenhalt und Vertrauen. Also: Feste feiern nicht vergessen!

Doris Orthofer

VORSITZENDE DES
ARBEITSKREISES GARTELN

„

Ich hatte schon immer einen großen Garten, mir macht Gartenarbeit riesigen Spaß. Und zusammen mit anderen wird der Spaß erst komplett. Ein Garten wie dieser braucht ganz, ganz viel Herzblut und Menschen, die sich mit Liebe um ihn kümmern. Klar, wer jetzt berufstätig ist, hat nicht die Zeit, jeden Tag in den Garten zu gehen. Aber ich würde schon sagen, dass es bestimmt 16 bis 18 Leute sind, die in unserem „Arbeitskreis Garteln“ regelmäßig etwas machen.

Wir treffen uns jeden Samstag. Das ist unser Garten-Arbeitstag. Wir fangen so gegen 10 Uhr an und beenden die Arbeit mit einer Brotzeit. Das ist schon Tradition. Jeden Samstag um zwölf Uhr kann man uns ganz lange fröhlich ratschend am Tisch sitzen sehen. Außerdem machen wir regelmäßig Feste wie Sonnwendfeuer, Wintersonnenwende oder Erntedankfest, für alle, die kommen wollen.

Der Garten ist wirklich für die Gemeinde. Was im Garten wächst, gehört allen. Auch denen, die nicht im Garten arbeiten. Am Anfang war da schon etwas Scheu, die Menschen haben nicht verstanden, wie es sein kann, dass jemand etwas macht und einfach verschenkt. Also haben sich viele zuerst nicht in den Garten getraut. Was uns dann sehr geholfen hat, ist, dass der Bayerische Rundfunk einen Bericht über den Anger und den Garten gedreht hat: „Unter unserem Himmel: Weyarn – vom Mut zur Veränderung.“ Sensationell.

Jetzt kommen immer öfter Leute, die einfach nur sitzen und die Atmosphäre genießen oder sich mit jemanden unterhalten.

Was im Garten wächst, gehört allen

Obwohl der Garten allen offen steht, hatten wir noch nie Probleme damit, dass irgendetwas zerstört wurde. Niemand trampelt einfach durch die Beete. Und wir haben als System die grünen Flaschen installiert. Überall dort, wo die Flaschen sind, darf geerntet werden. Und das funktioniert hervorragend.

Großes Insektenkino gratis

Für die Kinder ist so ein Garten natürlich auch eine ganz tolle Sache. Nehmen wir nur mal das Insektenhotel. Das Insektenhotel ist die logische Konsequenz davon, dass wir den Garten auch ökologisch betreiben wollen. Wir wollen ernten, aber auch Lebensraum für Tiere schaffen. Nimmt man sich die Zeit und setzt sich vor das Insektenhotel, so eine halbe Stunde, wenn die Sonne draufscheint, ist es unglaublich, was da alles schwirrt und fliegt. Zum Beispiel Wespen, die Maden bringen, damit ihre Larven versorgt sind. Das ist total interessant und da habe ich mit den Kindern schon oft zugesehen. Für sie ist das einfach faszinierend.

Ich kann nur sagen: Der Gemeinschaftsgarten hat unser Leben und das Leben in Weyarn enorm bereichert. Er macht einfach Freude und funktioniert wunderbar!

“

Gartenheldinnen Doris Orthofer und Nina Frare. Zusammen zupft es sich besser.

Und? Lust auf einen Besuch?

Kommen Sie doch einfach mal vorbei. Wie wäre es mit Samstag, gegen 12? Bringen Sie etwas zum Essen mit und setzen Sie sich dazu. Sie sind herzlich willkommen.

Und natürlich empfehlen wir die Website des AK Gartelns: gemeinsam-garteln-weyarn.de.

WEIL ENERGIE UNS ALLE BRAUCHT

Erneuerbare Energie ist das Gebot der Stunde. Wir alle wissen, wie wichtig es ist, dass die Energiewende gelingt. Spricht man mit David Schmidtner, dem Vorstandsvorsitzenden der Bürgerenergie Chiemgau eG, ist die Sache tatsächlich a) gar nicht mal so kompliziert und b) durchaus zu schaffen. Das Zauberwort heißt „Energiegenossenschaft“.

Die Energiewende braucht Geschwindigkeit und Dynamik

Die Idee zur Gründung einer Energiegenossenschaft hatte David Schmidtner irgendwann während seiner sechsjährigen Tätigkeit als Energie- und Klimaschutzmanager für zwei Gemeinden. Geboren wurde sie aus der Erkenntnis, dass Prozesse in der öffentlichen Hand meist sehr lange dauern, während die Energiewende, wenn sie gelingen soll, Geschwindigkeit und Dynamik verlangt.

„In den Kommunen überwintern sehr viele Projekte oft Jahre in der Warteschleife – auch mit Blick auf den Haushalt. Gleichzeitig gab und gibt es eben auch sehr, sehr viele freie und ungenutzte Potenziale für Energieanlagen. Regelmäßig kamen Bürger auf mich zu, mit Anfragen zu erneuerbarer, sauberer und vor allem regionaler Energie, denen das alles nicht schnell genug ging."

Mit der Bürgerenergie Chiemgau eG ist es laut David Schmidtner gelungen, für diese Probleme überzeugende Antworten zu finden. So, dass am Ende alle was davon haben: die Gemeinden, die Bürger und nicht zuletzt die ganze Region.

„Alles, was es zur Energiewende braucht, sind Bürger, die sich regional zum Beispiel zu einer Energiegenossenschaft zusammenschließen. In der Genossenschaft kann man sich über eine Anteilszeichnung beteiligen und erhält dann für seine Anteile jährlich einen Anteil am Gewinn nach Steuern.

Dann braucht es Gemeinden, die den Willen haben, neue Energiewege zu gehen. Und natürlich braucht es Dächer, die nur darauf warten, dass sie mit Solaranlagen bestückt werden", sagt David Schmidtner. „Nicht irgendwelche Dächer. Sie sollten schon eine gewisse Größe haben. Beispielsweise Dächer auf Turnhallen, Schwimmbädern, öffentlichen Gebäuden. Schließlich müssen wir treuhänderisch mit den Anteilen unserer Mitglieder umgehen und schauen, dass wir nur Projekte machen, die wirtschaftlich funktionieren."

Energie, die sich für alle lohnt

„Die Anlagen, von denen wir hier sprechen, gehen schnell einmal in sechsstellige Bereiche und das haben viele Kommunen nicht einfach übrig. Da freuen sich viele Kommunen über Hilfe bei der Finanzierung – die neuen Anlagen werden anteilig von den Mitgliedern der Genossenschaft finanziert, die ihrerseits von einer jährlichen Dividende profitieren. Aber nicht nur die Bürger, auch die Kommunen können bei uns Mitglied werden. Es gibt drei verschiedene Modelle. Nummer eins: Wir investieren, bauen die Anlage und vermieten sie dann an die Kommune. Die Kommune hat keine hohen Anfangsinvestitionen, sondern zahlt eine Miete, die kleiner ist als der finanzielle Vorteil, den sie durch den Betrieb der Anlage hat. Dann gibt es Modell Nummer zwei, bei dem wir selbst das Dach mieten, die Anlage betreiben und der Kommune einfach nur den Solarstrom liefern. Das ist für die Kommune noch unkomplizierter. Und bei Modell Nummer drei mieten wir das Dach, errichten und betreiben die Anlage und speisen den Strom ins Netz ein."

Erfolg will mehr

Als Überzeugungstäter in Sachen Energie ist es David Schmidtner mit der Bürgerenergie Chiemgau eG gelungen, entgegen aller durchaus vorhandener anfänglicher Skepsis sowohl viele Bürger als auch viele Kommunen von der Idee „Energie in Bürgerhand" zu überzeugen.

Die Zahlen sprechen für sich: Die Genossenschaft hat seit ihrer Gründung 2017 etwa 400 Mitglieder gewonnen und so viele Anfragen, dass es eine Warteliste für neue Mitglieder gibt.

24 Photovoltaik-Anlagen erzeugen mittlerweile durchschnittlich über 465 kWp elektrische Leistung, 47 kW thermische Leistungen und sparen über 404 Tonnen CO_2 pro Jahr.

„Und die Kommunen und Gemeinderäte", sagt David Schmidtner, „haben erkannt, wie sehr ihnen die Bürgerbeteiligung hilft, nachhaltige und regionale Energie zu erzeugen und zu finanzieren."

Für David Schmidtner ist der Weg jedenfalls noch längst nicht zu Ende. Als Projektleiter einer anderen großen Genossenschaft in der Region – der EGIS eG (EnergieGenossenschaft Inn-Salzach) – will er auch in Zukunft tatkräftig daran mitwirken, dass die Energiewende mit der Beteiligung der Bürger auch über den Chiemgau hinaus ein voller Erfolg wird.

Sehr viele Projekte überwintern meist Jahre in der Warteschleife

„Wir brauchen einen anderen Nutzungszyklus. Gut wäre, wenn die nächste Generation von jungen Familien alte Häuser erwirbt und saniert […] Dann kann man beides vereinbaren: Fläche sparen und den Wunsch vom eigenen Haus ermöglichen.“ [1]

KLARA GEYWITZ, BUNDESBAUMINISTERIN

Jemand daheim?

Leerstand im Fokus

„Das Eigenheim im Grünen galt über Jahre hinweg als selbstverständliche Antwort auf die Wohnbedürfnisse junger Mittelschichtsfamilien. Das ist heute nicht mehr so. In einer Gesellschaft, die sich durch individuelle Lebensentwürfe auszeichnet, ist es naheliegend, dass sich auch das Spektrum an Wohn- und Lebensmodellen stärker differenziert.“ [2]

PROF. MARCUS MENZL, TECHNISCHE HOCHSCHULE LÜBECK

Ein Einfamilienhaus im Grünen – für viele das absolute Lebensziel, für andere der Alptraum an Zersiedelung, Bodenversiegelung und sozialer Abgrenzung. Fakt ist: Das Bild des halb leer stehenden, in die Jahre gekommenen Einfamilienhauses prägt viele Teile des Landes. Grund genug, dem Thema eine ganze Konferenz zu widmen.

Einst für die Familie und den Nachwuchs gebaut, stehen die Häuser nach dem Auszug der Kinder oftmals halb leer. Je älter die verbleibenden Bewohner, desto größer wird die nicht bewohnte Fläche. Während besonders in ländlichen Gebieten vielerorts die Häuser ungenutzt verfallen, steigt der Wohndruck in Metropolregionen stetig. Freie und leistbare Grundstücke sind hier Mangelware.

1 / 2: Quelle: www.leerstandskonferenz.at

Zeit, das Zukunftspotential des unsichtbaren Leerstands sichtbar zu machen und neue Visionen zu schaffen – das erklärte Ziel der Leerstandskonferenzen. Seit 2011 treffen regelmäßig Hausbesitzer und Leerstandsbesitzer auf Ideengeber, Initiatoren und Projektumsetzer. Gemeinsam wird die Problematik ungenutzter Gebäude erfasst, über Lösungsansätze nachgedacht und Potentiale für zukünftiges Wohnen entfaltet. Denn der ländliche Raum wird nach Ausbildung oder Studium für immer mehr junge Menschen wieder attraktiv. Was sich allerdings ändern muss sind die verfügbaren Wohnmodelle: Das klassische Einfamilienhaus wird den neuen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten schlichtweg nicht mehr gerecht.

Wie kann aus halb leeren Häusern wieder aktiver Wohnraum werden? Wie sehen Modelle des Tauschens und Teilens aus? Wie könnte sinnvoll nachverdichtet werden? Wie wollen wir in Zukunft wohnen und arbeiten? Welche neuen Wohn- und Lebenskonzepte könnten eine Alternative sein? Fragen, auf die kreative Antworten gesucht werden. In 25 spannenden Vorträgen werden praxisnahe Beispiele präsentiert, vielschichtige Ideen diskutiert und erste Resümees gezogen.

Journalist, Autor und Forscher Daniel Fuhrhop vertritt mit seinem Buch „Verbietet das Bauen!“ seit einigen Jahren eine klare Meinung. In seinem Vortrag „Der unsichtbare Wohnraum“ macht er sich dafür stark, bestehenden Wohnraum besser zu nutzen.

Um „Eigentum, Familie und Nachbarschaften“ dreht sich der Vortrag von Prof. Marcus Menzl. Der Sozialwissenschaftler und Stadtplaner der Technischen Hochschule Lübeck klärt auf, welches Bedürfnis tatsächlich hinter dem Traum vom Eigenheim im Grünen steckt und mit welchen Typologien man dieses vielleicht auch anders stillen kann.

„Nutzen was ist“ – Prof. Tina Kammer steht für nachhaltiges Bauen. Sie glaubt, dass die Transformation der Wegwerfgesellschaft hin zu einer Kreislaufwirtschaft einen Mehrwert für alle generiert und eine zukunftsfähige sowie lebenswert gebaute Umwelt ermöglicht, was sie anhand eindrucksvoller Beispiele zeigt.

Spannend? Diese und viele weitere Streams der diesjährigen Leerstandskonferenz finden Sie auf dem YouTube-Kanal des Architekturbüros nonconform. Schauen Sie rein!

Konzept & Design: weidemeyerkeller.de

quest

besser leben.

QUEST BAUKULTUR GMBH
SPINNEREIINSEL 3B / 83059 KOLBERMOOR
+49 8031 90 11 90
WWW.QUEST-BAUKULTUR.DE