Kernkompetenz -
durch verdichtetes Bauen den Ortskern stärken

Masterthesis Madeleine Buck I Wintersemester 2021/22 I betreut von Prof. Dominik Fiederling

Status Quo

Infolge der Corona-Krise und dem Wunsch nach Freiräumen und Natur, zieht es die Menschen wieder auf das Land. Einer Umfrage zu Folge, wohnten schon vor der Krise nur elf Prozent der Deutschen gerne in der Großstadt.

Viele Städte leiden unter einem Wohnraumdefizit bei gleichzeitig hohen Lebenshaltungskosten. Potentiale der Innenentwicklung sind nahezu ausgeschöpft oder schlichtweg nicht realisierbar. Dem gegenüber steht der ländliche Raum, vor allem in direkter Nähe zu Ballungszentren, welcher diese Chancen noch birgt.

Gleichzeitig verstärkt sich der Wunsch nach mehr Wohnfläche. Bereits heute lebt der Deutsche im Durchschnitt auf 46,5 Quadratmeter – Tendenz steigend. Der Wunsch von rund drei Viertel der Bevölkerung ist ein Einfamilienhaus im Grünen. Doch der Umgang mit dem, uns zur Verfügung stehenden, Grund und Boden ist nicht nur in der Stadt, sondern auch auf dem Land ein dringendes Anliegen.

Auch im ländlichen Raum müssen wir darüber nachdenken, wie wir dichter und enger bauen können, ohne, dass dabei der dörfliche Charakter verloren geht. Ein Ausweisen von immer weiteren Neubaugebieten führt gerade auf dem Land zu Unkenntlichkeit von Dorfrändern. Grund dafür ist der Siedlungsdruck und der Wunsch nach mehr Wohnraum.

Im Zentrum spielt die Musik! Was jahrhundertelang selbstverständlich war, ist in Landgemeinden oft nicht mehr der Fall. Und das nicht nur in schrumpfenden Orten, sondern vor allem auch in stark wachsenden Gemeinden. Wachstumsanreize werden oft ausschließlich am Ortsrand geschaffen. Die Ortskerne „bluten aus“ und das Leben findet „draußen“ statt.

Auf der grünen Wiese entstehen großzügige Einfamilienhaussiedlungen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und die traditionellen Ortskerne zu stärken, müssen die Innenbereiche wieder in den Fokus der Planung gerückt werden.

Altomünster

Altomünster ist ein Markt im oberbayerischen Landkreis Dachau. Die idyllische gelegene Gemeinde liegt ca. 37 Kilometer nordwestlich von München, eingebettet im tertiären Hügelland. In den letzten 40 Jahren stieg die Bevölkerung in Altomünster um ca. 40% und wird voraussichtlich in den nächsten Jahren um weitere 10% steigen. Derzeit zählt das Dorf etwa 4000 Einwohner.

Altomünster ist Endpunkt der Bahnstrecke Dachau–Altomünster und ist somit mit dem Netz der S-Bahn München verbunden. Die S2 fährt hier im 30-Minuten-Takt zwischen München und Altomünster.

Schwarzplan M 1: 5000

Entwurf

Unter dem Planungsgrundsatz „Innen statt Außen“ soll auf dem ca. 3,5 Hektar großen Areal nördlich des Klosters ein dichtes innerdörfliches Wohnquartier für Jung und Alt entstehen. Dabei werden Aspekte wie der Demografischen Wandel und der Erhalt der dörflichen Lebensart berücksichtigt.

Um eine Zersiedelung des Umlands entgegenzuwirken und die bestehende Infrastruktur zu nutzen, wird auf eine innerdörfliche Grünfläche, unweit des Ortskerns, zurückgegriffen.

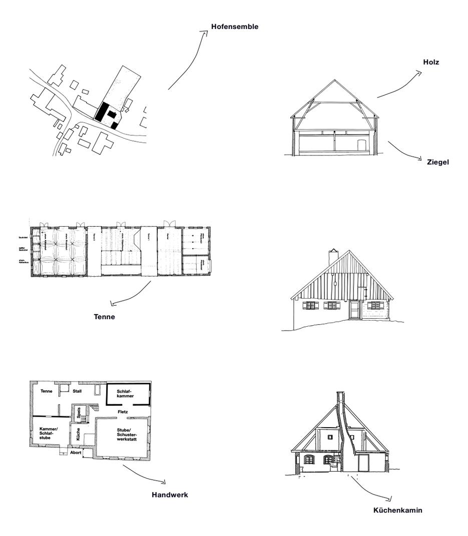
Der Entwurf umfasst ein städtebauliches Gesamtkonzept des Quartiers als auch eine Ausarbeitung einzelner Gebäude und öffentlichen Nutzungen.

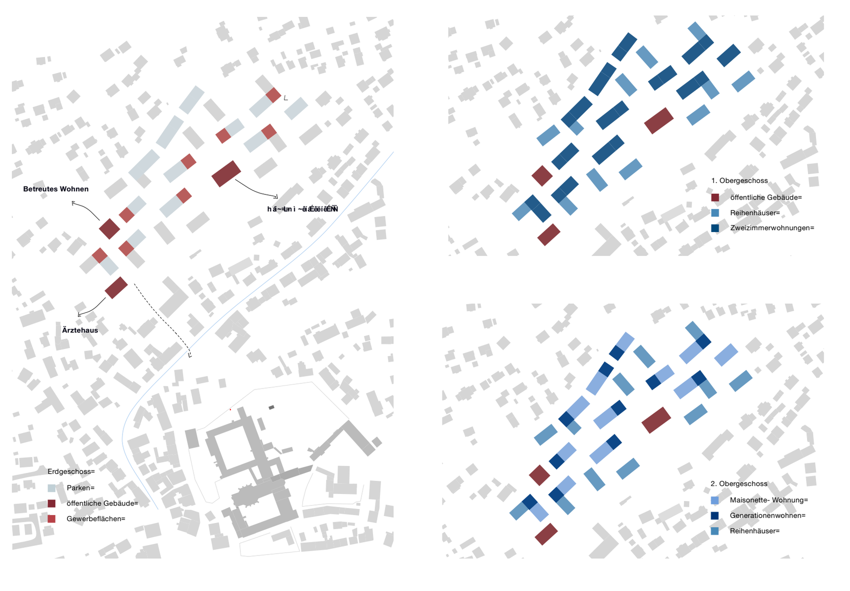
Die entworfenen Wohnformen sollen sich an die Anforderungen des „Wohnen heute“ anpassen. Besonders multifunktionaler Raum zum Leben und Arbeiten ist gefragter denn je. Auch auf sich verändernde Altersstrukturen sowie soziale Herausforderungen wird im Entwurf eingegangen. Besondere Aufmerksamkeit gilt diesbezüglich jungen Menschen, alleinstehenden und älteren Personen. Generationenübergreifendes Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil, um kontinuierliches Bewohnen und einen Austausch zwischen den Altersgruppen zu generieren

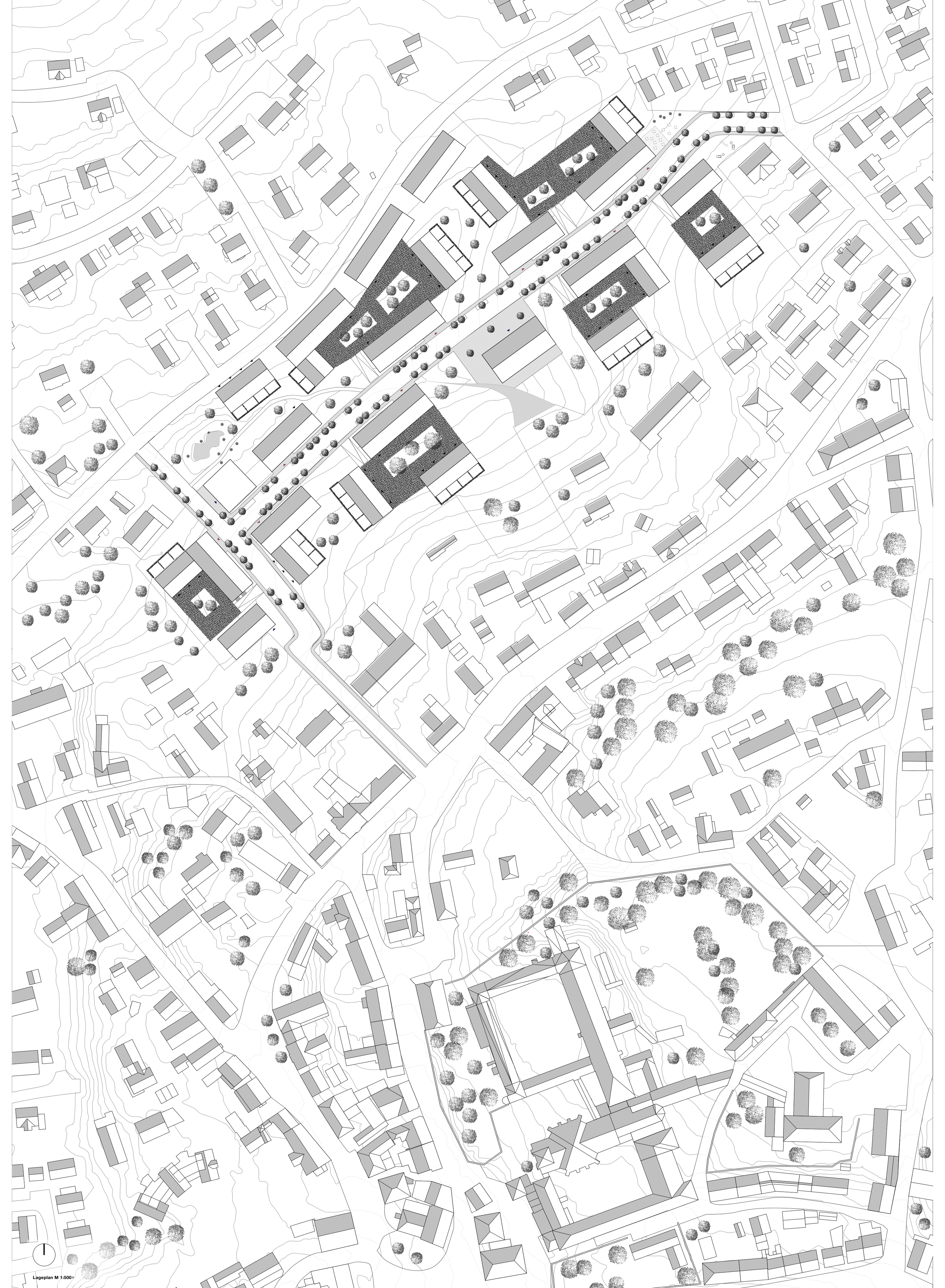
Durch Laden-Handwerksbetriebe im Erdgeschoss wird das Quartier zusätzlich belebt und soll als ein erweitertes Angebot des Ortskerns gesehen werden. Denn was wäre das Land ohne seine Friseursalons, die Bäcker, die Schuhmacher oder die Schreiner? Oft sind es Familienbetriebe, die seit Generationen geführt werden und mit dem Ort tief verwurzelt sind. Für die Ortschaften ist diese Standorttreue wichtig, denn es sind die Gewerbe, die die gesellschaftlichen Strukturen auf dem Land sichern - es sind wichtige Arbeitgeber und Ausbilder.

Laut dem Zentralverband des Deutschenhandwerks ist fast jeder zweite Handwerksbetrieb im ländlichen Raum angesiedelt. Das Gewerbe wird zunehmend aus dem Ortskern verdrängt – wo früher dörfliche Mischgebiete mit Schustern, Bäckern und Werkstätten waren, da sind heute nur noch Wohngebäude. Die Handwerker suchen sich kleine, bezahlbare Gewerbeflächen an den Ortsrändern. Aber auch das scheint nicht die Lösung zu sein, da man auch die landwirtschaftlich genutzte Fläche sichern will.

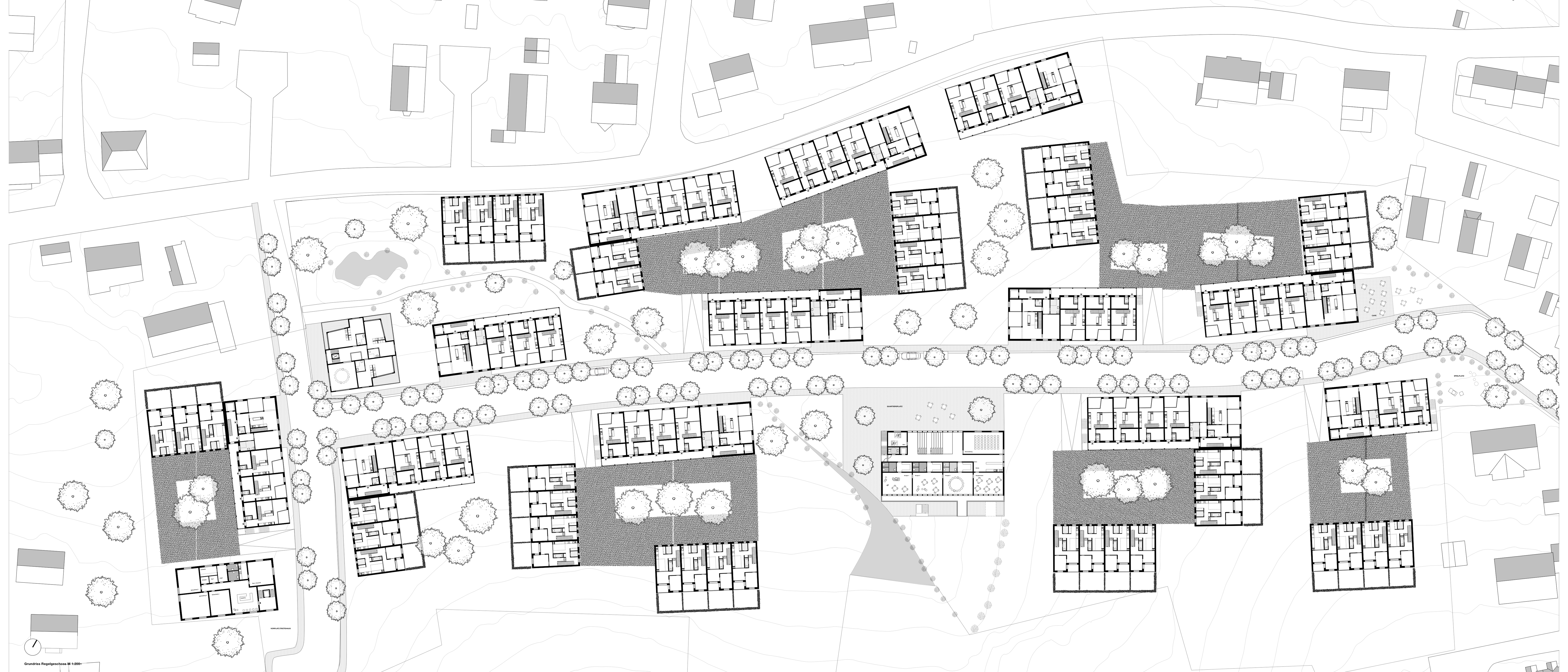
Die langestreckten Baukörper orientieren sich in ihrer Bauform, Maßstab und der Materialwahl an traditionellen Bauernhäusern. Im Vergleich zu einem Neubaugebiet, wie es am Rande des Ortes geplant ist, verbraucht das entworfene Quartier ein geringes Maß an Nettobauland. In dem Quartier gibt es neben öffentlichen Nutzungen vier verschiedene Wohntypen: Das Reihenhaus, die Maisonette-Wohnung, das Generationenwohnen und Zweizimmerwohnungen. Dieser bunte Mix entspricht der breiten Palette unterschiedlicher Haushalte: Singels, Paare, Alleinerziehende, Rentner, Familien, und Mehrgenerationenhaushalte.



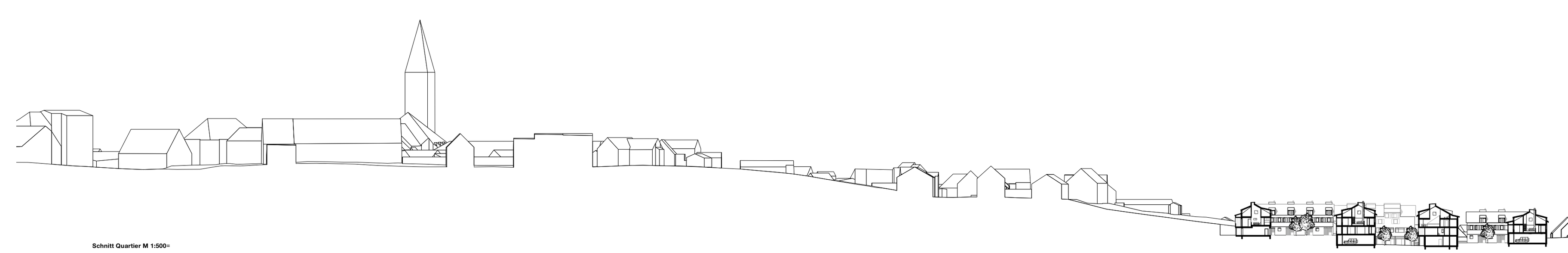




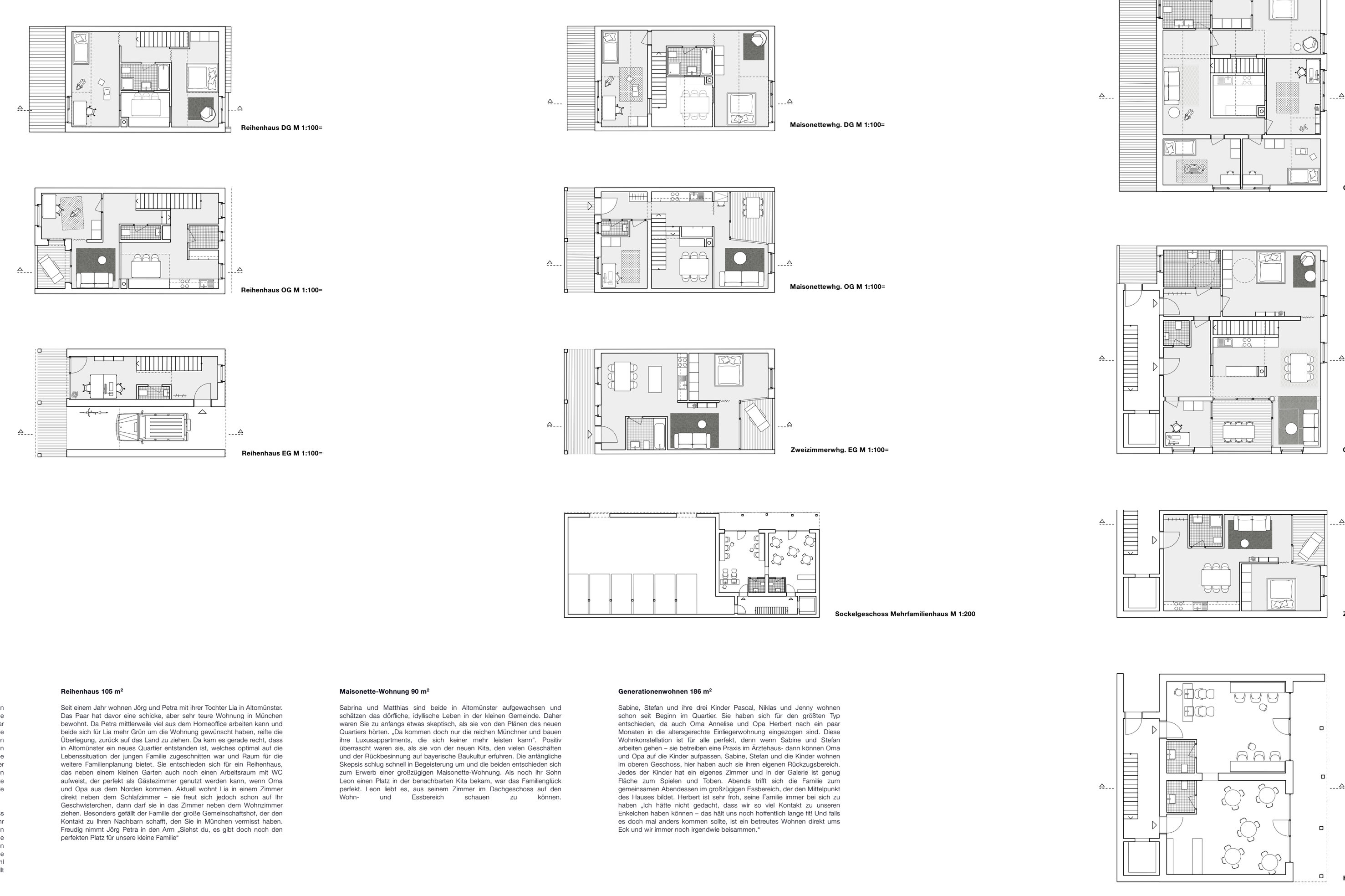
Lageplan M 1:500



Grundriss Regelgeschoss M 1:200



Schnitt Quartier M 1:500



Reihenhaus DG M 1:100

Reihenhaus OG M 1:100

Reihenhaus EG M 1:100

Maisonettewhg. DG M 1:100

Maisonettewhg. OG M 1:100

Zweizimmerwhg. EG M 1:100

Sockelgeschoss Mehrfamilienhaus M 1:200

Generationenwohnen DG M 1:100

Generationenwohnen OG M 1:100

Zweizimmerwhg. EG M 1:100

Handwerk UG M 1:100

Zweizimmerwohnung 50 m²

Hans ist Optiker und betreibt seit etlichen Jahren den kleinen Laden in seinem Elternhaus am Rande von Altomünster. Da vor drei Jahren seine Frau verstorben ist und das große Haus für ihn zu viel Arbeit bedeutet, war er lange auf der Suche nach einer Möglichkeit, sich zu verkleinern, ohne sein Geschäft aufgeben zu müssen. Nachdem er die Suche fast schon aufgegeben hatte, machte ihn ein Bekannter auf das Neubauprojekt in Altomünster aufmerksam. Er war fasziniert von der Mischung aus Gewerbe und Wohnen und kaufte eine kleine Wohnung direkt über einer Gewerbeeinheit. Dort betreibt er nun seit fast einem Jahr seinen Brillenladen und freut sich über die neue Kundschaft. Lachend sagt er „Ich hatte eigentlich vor in ein paar Jahren in Rente zu gehen, aber so wie es gerade aussieht, werde ich mir damit noch etwas Zeit lassen“

Saskia studierte Architektur in München. Bis zu ihrem Studienabschluss bewohnte sie eine kleine WG in der Nähe des Campus, für die jedoch ihr Erspartes größtenteils geopfert werden musste. Da eine Wohnung in München mit ihrem Einstiegsgehalt in weite Ferne gerückt war, musste eine Alternative her. Die in Altomünster angebotene Wohnung entsprach ihren Vorstellungen und war im Budget. Sie entschied sich für eine kleine 2-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon, in der Sie sich mehr als wohl fühlt. „Das Quartier ist wirklich gelungen, neben den schönen Höfen gefällt mir besonders, dass es durch die vielen Geschäfte total belebt ist.“

Reihenhaus 105 m²

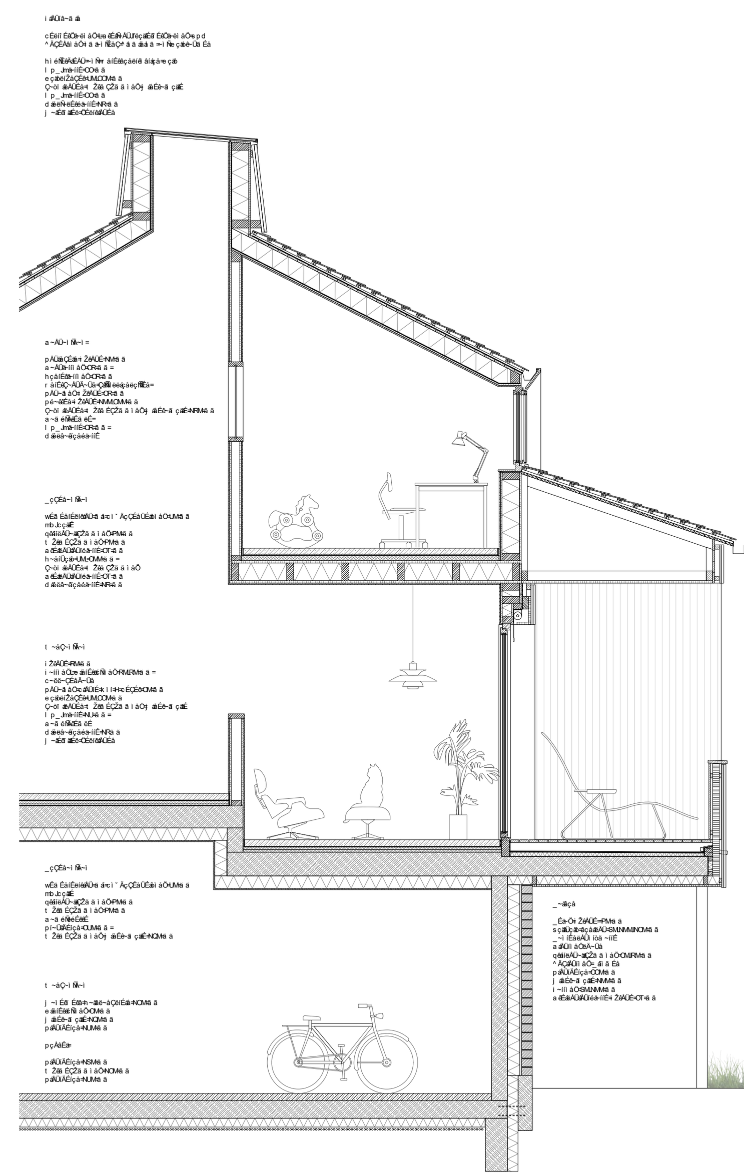
Seit einem Jahr wohnen Jörg und Petra mit ihrer Tochter Lia in Altomünster. Das Paar hat davor eine schicke, aber sehr teure Wohnung in München bewohnt. Da Petra mittlerweile viel aus dem Homeoffice arbeiten kann und beide sich für Lia mehr Grün um die Wohnung gewünscht hätten, reifte die Überlegung, zurück auf das Land zu ziehen. Da kam es gerade recht, dass in Altomünster ein neues Quartier entstanden ist, welches optimal auf die Lebenssituation der jungen Familie zugeschnitten war und Raum für die weitere Familienplanung bietet. Sie entschieden sich für ein Reihenhaus, das neben einem kleinen Garten auch noch einen Arbeitsraum mit WC aufweist, der perfekt als Gästezimmer genutzt werden kann, wenn Oma und Opa aus dem Norden kommen. Aktuell wohnt Lia in einem Zimmer direkt neben dem Schlafzimmer – sie freut sich schon auf ihr Geschwisterchen, dann darf sie in das Zimmer neben dem Wohnzimmer ziehen. Besonders gefällt der Familie der große Gemeinschaftshof, der den Kontakt zu ihren Nachbarn schafft, den Sie in München vermisst haben. Freudig nimmt Jörg Petra in den Arm „Siehst du, es gibt doch noch den perfekten Platz für unsere kleine Familie“

Maisonette-Wohnung 90 m²

Sabrina und Matthias sind beide in Altomünster aufgewachsen und schätzen das dörfliche, idyllische Leben in der kleinen Gemeinde. Daher waren Sie zu anfangs etwas skeptisch, als sie von den Plänen des neuen Quartiers hörten. „Da kommen doch nur die reichen Münchner und bauen ihre Luxusappartments, die sich keiner mehr leisten kann“. Positiv überrascht waren sie, als sie von der neuen Kita, den vielen Geschäften und der Rückbesinnung auf bayerische Baukultur erfuhren. Die anfängliche Skepsis schlug schnell in Begeisterung um und die beiden entschieden sich zum Erwerb einer großzügigen Maisonette-Wohnung. Als noch ihr Sohn Leon einen Platz in der benachbarten Kita bekam, war das Familienglück perfekt. Leon liebt es, aus seinem Zimmer im Dachgeschoss auf den Wohn- und Essbereich schauen zu können.

Generationenwohnen 186 m²

Sabine, Stefan und ihre drei Kinder Pascal, Niklas und Jenny wohnen schon seit Beginn im Quartier. Sie haben sich für den größten Typ entschieden, da auch Oma Annelise und Opa Herbert nach ein paar Monaten in die altersgerechte Einliegerwohnung eingezogen sind. Diese Wohnkonstellation ist für alle perfekt, denn wenn Sabine und Stefan arbeiten gehen – sie betreiben eine Praxis im Ärztehaus- dann können Oma und Opa auf die Kinder aufpassen. Sabine, Stefan und die Kinder wohnen im oberen Geschoss, hier haben auch sie ihren eigenen Rückzugsbereich. Jedes der Kinder hat ein eigenes Zimmer und in der Galerie ist genug Fläche zum Spielen und Toben. Abends trifft sich die Familie zum gemeinsamen Abendessen im großzügigen Essbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet. Herbert ist sehr froh, seine Familie immer bei sich zu haben „Ich hätte nicht gedacht, dass wir so viel Kontakt zu unseren Enkelchen haben können – das hält uns noch hoffentlich lange fit! Und falls es doch mal anders kommen sollte, ist ein betreutes Wohnen direkt ums Eck und wir immer noch irgendwie beisammen.“



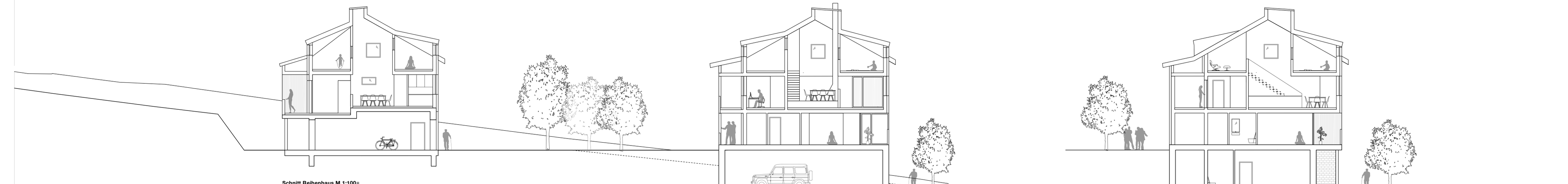
Fassadenschnitt Reihenhaus M 1:20

Straßenansicht Mehrfamilienhaus M 1:100

Hofansicht Mehrfamilienhaus M 1:100

Hofansicht Reihenhaus M 1:100

Gartenansicht Reihenhaus M 1:100



Schnitt Reihenhaus M 1:100

Schnitt Mehrfamilienhaus / Maisonette M 1:100

Schnitt Mehrfamilienhaus / Generationenwohnen M 1:100