

Dokumentation Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach zur Erstellung des Wohnraumkonzepts

24.02.2024, Café Stefanies, Bad Feilnbach



Inhaltsverzeichnis

1	Eindrücke der Wohnraumkonferenz	1
2	Präsentation	2
2.1	Neues Wohnen in Bad Feilnbach	2
2.2	Markus Reichart – Leben und Wohnen in Heimenkirch (hybrid)	18
2.3	Hans-Jörg Birner – Zukunftsfähiges (Um)bauen und Wohnen in Kirchanschöring	19
2.4	Stadt Tittmoning	39
3	Die fünf Lebensphasen // Wohnphasen	47
3.1	Single Haushalt (inkl. Bildung/Ausbildung/Studium)	48
3.2	Paare ohne Kinder in jedem Alter	49
3.3	Familie; erweiterte Familie, Patchwork	50
3.4	Alleinerziehende	51
3.5	Seniorinnen und Senioren mit Betreuungsbedarf	52
3	Ergebnisse	53
3.1	„Wohnbedarf der Zukunft“	53
3.2	Arbeitsphase zum Wohnen der Zukunft	54
3.2.1	Single Haushalt (oben jung & weiblich, unten älter & männlich)	55
3.2.2	Kinderlose Paare in jedem Alter (hier junges Paar, nachfolgend älteres Paar)	56
3.2.3	Familie; erweiterte Familie, Patchwork (hier klassische vierköpfige Familie, nachfolgend Patchwork-Familie)	58
3.2.4	Alleinerziehende	60
3.2.5	Seniorinnen und Senioren in Betreuungssituationen	61
3.3	Umschauen und Ideen auswählen	62
3.3.1	Single Haushalt	62
3.3.2	Kinderlose Paare in jedem Alter	64
3.3.3	Familie; erweiterte Familie, Patchwork	66
3.3.4	Alleinerziehende	67
3.3.5	Seniorinnen und Senioren in Betreuungssituationen	68
4	Zusammenfassung der Ergebnisse	69

1 Eindrücke der Wohnraumkonferenz



2 Präsentation

2.1 Neues Wohnen in Bad Feilnbach



NEUES WOHNEN IN BAD FEILNBACH

Herzlich willkommen!

Information | Impulse | Workshop
24.02.2024



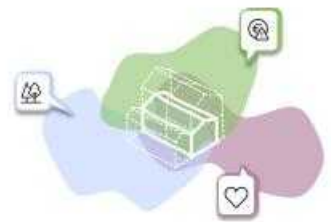
Agenda

1 Begrüßung	3
2 Wohnraumkonzept Bad Feilnbach	5
3 Was wissen wir über mögliche Entwicklungen?	10
4 Impulse	20
5 Arbeitsphase	22

1 Begrüßung



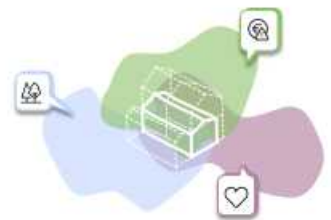
Anton Wallner
1. Bürgermeister Bad Feilnbach



2 Wohnraumkonzept Bad Feilnbach



Was ist das Wohnraumkonzept?



- Zeigt die Möglichkeiten einer nachhaltigen, bezahlbaren und lebenswerten Wohnraumentwicklung der Gemeinde auf
 - Zeigt einen Weg für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde in Abstimmung mit den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner auf
 - Unterstützt den Gemeinderat bei Entscheidungen
-



Wie kommen wir dahin?



SWECO 

Was passiert heute?

- Ablauf:

Impulse und Input	bis 11:00
- Kleine Pause -	15 Min
Arbeitsphase	nach der Pause
Abschluss	13:00 Uhr
- Ziel: Eintauchen, Thema kennenlernen, anregen lassen, gemeinsam Ideen für die Zukunft entwickeln
- Ihre erarbeiteten Ideen fließen in das Wohnraumkonzept ein!

SWECO 

1. Wohnen – jetzt. Und in Zukunft?

- Sie haben beim Eingang Karten „Was ich *jetzt* / in 10 / in 20 Jahren zum Wohnen brauche“ mitgenommen.
- Füllen Sie bis zur Pause die Karten aus.
- Die Karten werden später in der Arbeitsphase benötigt.
... behalten Sie die Karten bis zur Pause bei sich.

Hier sehen Sie ein Beispiel:

Jetzt	
Alter:	30
Lebenssituation (bitte ankreuzen):	
☒	Single Haushalt, Bildung/Ausbildung/Studium
☐	kinderlose Paare, Seniorinnen und Senioren
☐	Alleinerziehende
☐	Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
☐	Seniorinnen und Senioren in Betreuungssituationen, Menschen mit Betreuungsbedarf
Was ich <i>jetzt</i> zum Wohnen brauche:	
* Bezahlbare Wohnung * Ohne Auto einkaufen * Balkon oder Garten Mitbenutzung	

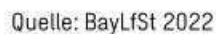
Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach 24.02.2024

3 Was wissen wir über künftiges Wohnen in Bad Feilnbach?

Wissen wir das?



↑



Was wir wissen!

Wohnpreise

Ø 1.168 €/m² für ein Baugrundstück

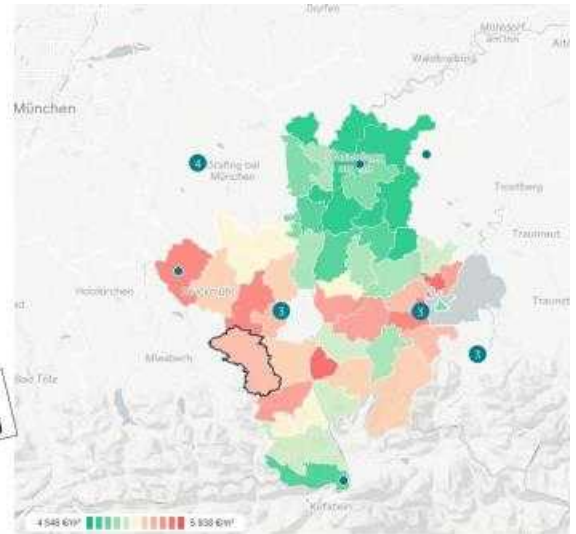
Ø 4.969 €/m² für eine Wohnung in Bad Feilnbach



— Ø Preis pro m²

Quelle: <https://www.inkrete.de/> und <https://www.inkar.de/>

Hinzu kommt die hohe Verzinsung



3.248 € Medianeinkommen der sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten in Euro pro Monat (brutto)

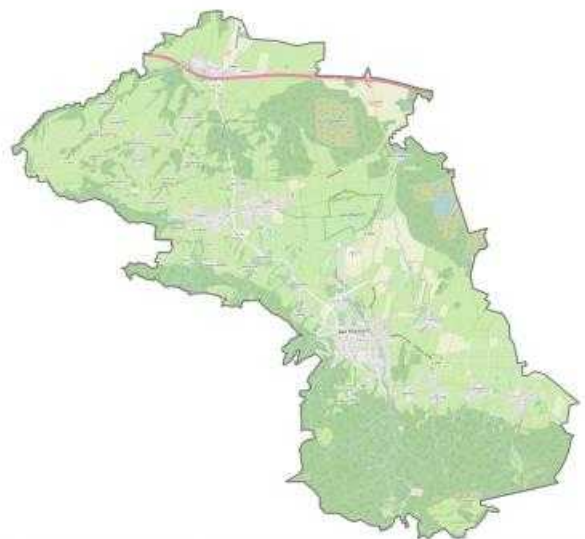
SWECO 

Was wir wissen!

Flächenverbrauch

Fläche	5.749 ha	
	2020	2021
Flächenaufteilung		
Siedlungs- und Verkehrsfläche	9,5%	↑
Landwirtschaftsfläche	48,5%	↓
Waldfläche	36,9%	↓
Wasserfläche	1,2%	→
Einwohnerdichte	147 EW/km ²	LK Rosenheim: 183 EW/km ²

Quelle: BayLfSt 2020/2021



Schutz der Filze, Moose, Wälder und Wiesen

SWECO 

Was wir wissen!

ISEK Bad Feilnbach 2019

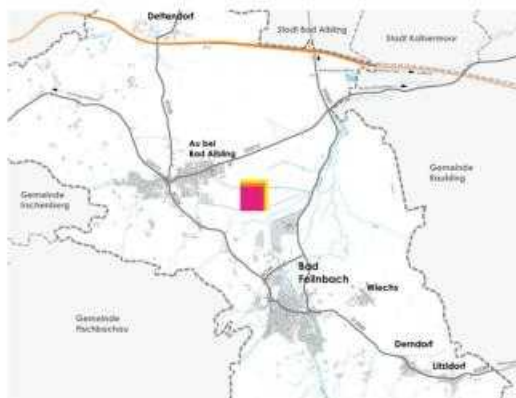
Wohnraumbedarf bis 2034

Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich **0,6 %** Bevölkerungswachstum pro Jahr: **600 WE**

„Geringe Dichte“
100% EFH
35 ha*

„Mittlere Dichte“
50% EFH, 50% RH/ DH
28 ha*

„Hohe Dichte“
30% EFH, 50% RH/ DH
20% GWB
22 ha*



DRAKONER STADTPLANUNG GMBH

25

Tatsächlich geschätztes
Bevölkerungswachstum bis
2039: 2,6%

Flächenpotenzial
- lt. FNP 3,6 ha
- Baulücken 6,5 ha

SWECO 

Was wir wissen!

**85% der Häuser in
Bad Feilnbach sind
Einfamilienhäuser**

Woher kommt der Wunsch nach dem Einfamilienhaus eigentlich?

- Historisch gewachsene Gesellschaftsstruktur: klassische Rollenverteilung in Familien, dauerhafte Sesshaftigkeit
- Wunsch nach Ansehen in der Gesellschaft
- Wunsch nach Eigentum → Altersvorsorge, Geldanlage, Sicherheit, Freiheit, Status
- Vergangene Förderpolitik hat den Bau von Einfamilienhäusern begünstigt

Wie passt das zu den heutigen Lebensentwürfen und Zukunftstendenzen?

- längere Ausbildungsphase, Experimentierfreude im Wohnort, benötigte Flexibilität im Job
→ Ist eine Immobilie nicht eher ein Mobilitätshemmnis?
- Ausdifferenzierung der Lebensentwürfe: Wohngemeinschaften (junge Menschen, Seniorinnen und Senioren)
Zusammenwohnung mit Selbstversorgung, Verbindung von Arbeiten und Wohnen
- Wandel traditioneller Familienstrukturen
- Demografischer Wandel

Quelle: Leerstandskonferenz, Vortrag Prof. M. Menzl + Buch
Wohnen im ländlichen Raum Artikel von M. Miosga, S. 3ff

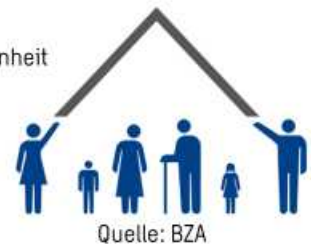
SWECO 

Was wir wissen!

**85% der Häuser in
Bad Feilnbach sind
Einfamilienhäuser**

Einfamilienhäuser werden im Schnitt ca. 25 Jahre für Familien genutzt
Familien spiegeln ca. 30% der Haushalte (BayLfSt), Tendenzen zu neuen
Lebensentwürfen sind erkennbar.

- Langzeitbetrachtung: hoher Anteil an kleineren Haushalten und älteren Bewohnern
- Neben den Familien gibt es auch andere Zielgruppen mit dem Wunsch nach Eingebundenheit
 - Student*innen
 - Singlehaushalte
 - Alleinerziehende
 - kinderlose Paare
 - erweiterte Familie, u.a. auch Patchwork
 - Senioren in Betreuungssituation oder Menschen mit Behinderung



Quelle: BZA

Aufgabe: aktuelle Lebensentwürfe und Wunschvorstellungen der Menschen als Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung untersuchen.

SWECO 

Was wir wissen! Ausgangsbedingungen zum Wohnen

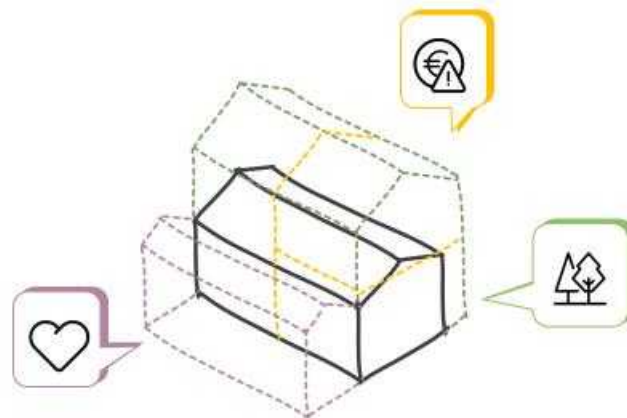
- Steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung
- Anhaltender Bedarf nach mehr Wohnraum durch Neubürgerinnen und -bürger
- Wohnpreise und Verzinsung steigen, Einkommen vergleichsweise niedrig
- Benötigte Flächen übersteigen die für Wohnen und Bauen vorhandenen Flächen
- Steigender Flächenverbrauch durch Siedlung- und Verkehrsflächen, Rückgang von Landwirtschafts- , Waldflächen
- Bestehendes Wohnraumangebot an Einfamilienhäusern bildet nicht die verschiedenen Lebenssituationen der Bad Feilnbacher ab
- Steigender Bedarf nach kleineren Wohnungsgrößen und mehr Eingebundenheit vor Ort, durch vielfältige Lebensentwürfe und Alterung der Bevölkerung

SWECO 

Was wir wissen! Ausgangsbedingungen zum Wohnen

- Steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung
- Anhaltender Bedarf nach mehr Wohnraum durch Neubürgerinnen und -bürger
- Wohnpreise und Verzinsung steigen, Einkommen vergleichsweise niedrig
- Benötigte Flächen übersteigen die für Wohnen und Bauen vorhandenen Flächen
- Steigender Flächenverbrauch durch Siedlung- und Verkehrsflächen, Rückgang von Landwirtschafts- , Waldflächen
- Bestehendes Wohnraumangebot an Einfamilienhäusern bildet nicht die verschiedenen Lebenssituationen der Bad Feilbacher ab
- Steigender Bedarf nach kleineren Wohnungsgrößen und mehr Eingebundenheit vor Ort, durch vielfältige Lebensentwürfe und Alterung der Bevölkerung

Wie wollen wir in Bad Feilbach in Zukunft wohnen?



Das Wort „wohnen“ kommt von dem althochdeutschen wonên und bedeutet „zufrieden sein“.

4 Impulse

Masterplan Heimenkirch: Neues Wohnen

1. Bürgermeister Heimenkirch, Herr Reichart

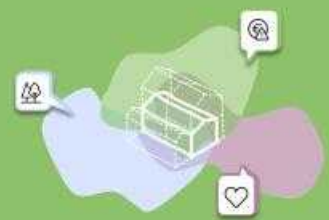
Baukastensystem Hüttenthaler Feld, Tittmoning

1. Bürgermeister Tittmoning, Herr Bratzdrum

Wohnen im Alter, Haus der Begegnung, Kirchanschöring

1. Bürgermeister Kirchanschöring, Herr Birner

- Pause -



5 Arbeitsphase

Arbeitsgruppen finden

Sie haben auf Ihrem Namensschild einen farbigen Punkt. Dies ist die Zuteilung zu Ihrer Gruppe. Die Farben finden Sie im Raum an den fünf Tischen mit unterschiedlichen Lebensphasen:

- **Grün** – Single Haushalt
- **Blau** – Paare ohne Kinder in jedem Alter
- **Gelb** – Seniorinnen und Senioren in Betreuungssituationen
- **Orange** – Alleinerziehende
- **Rosa** – Familie; erweiterte Familie, Patchwork

Begeben Sie sich an Ihren Tisch.

Sie haben später die Möglichkeit die Ergebnisse der anderen Bereiche anzuschauen und zu ergänzen.

2. Lebensphase kennenlernen

Zeit:
5
Minuten

- Nehmen Sie sich 5 Minuten Zeit, um die Lebensphase/ Gruppe kennenzulernen, mit der sie sich beschäftigen werden und diskutieren Sie miteinander:
 - Wie lebt diese Gruppe?
 - Welche Anforderungen haben die Personen der Gruppe an den Wohnraum?
 - Platzbedarf, Wohnumfeld, Arbeitsplatz, Verkehrs- und Versorgungsanbindung, Gemeinschaft...
- **Lassen Sie hier Ihre Überlegungen der ausgefüllten Karten „Was ich zum Wohnen brauche“ einfließen.**

SWECO 

3. Ideen entstehen lassen

Zeit:
30
Minuten

- Lesen Sie die „Ausgangsbedingungen des Wohnens“ nochmals durch.
- Wie kann Wohnraum für *Ihre Zielgruppe* in Bad Feilnbach in Zukunft...
 - ... bezahlbar sein?
 - ... nachhaltig für die Umwelt sein?
 - ... lebenswert sein?
- Schreiben, skizzieren oder bauen Sie Ihre Ideen.
- **WICHTIG!!** Notieren Sie Ihre Ideen erstmal stichpunktartig auf den ausliegenden Plakaten mit!
- Im Raum finden Sie dazu einen Tisch mit Materialien. Nehmen Sie sich, was Sie brauchen und legen Sie los.

SWECO 

Was wir wissen! Ausgangsbedingungen zum Wohnen

- Steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung
- Anhaltender Bedarf nach mehr Wohnraum durch Neubürgerinnen und -bürger
- Wohnpreise und Verzinsung steigen, Einkommen vergleichsweise niedrig
- Benötigte Flächen übersteigen die für Wohnen und Bauen vorhandenen Flächen
- Steigender Flächenverbrauch durch Siedlung- und Verkehrsflächen, Rückgang von Landwirtschafts- , Waldflächen
- Bestehendes Wohnraumangebot an Einfamilienhäusern bildet nicht die verschiedenen Lebenssituationen der Bad Feilnbacher ab
- Steigender Bedarf nach kleineren Wohnungsgrößen und mehr Eingebundenheit vor Ort, durch vielfältige Lebensentwürfe und Alterung der Bevölkerung

SWECO 

4. Idee festhalten – Feinjustieren

Zeit:
20
Minuten

- **Wie wohnt *Ihre Zielgruppe* in Zukunft in Bad Feilnbach?**
- Gehen Sie in die Tiefe und denken Sie **Ihre Idee** in diese Richtungen weiter:
 - Welche Wohnformen sind denkbar? Mit wem? Wo?
 - Welche Möglichkeiten sehen Sie für Dichte und gemeinschaftliches Wohnen?
 - Welche Rolle spielt die Anbindung an Arbeit, Freizeit und Versorgung?
 - Welche Anforderungen werden an das Wohnumfeld gestellt?
 - Was für Mehrwerte entstehen?
- Überlegen Sie auch, was konkret für die Umsetzung **Ihrer Idee** nötig ist und was nicht passieren darf.
- Konkretisieren Sie Ihre Ideen am Übersichtsplakat an der Pinnwand. Wenn hilfreich verweisen Sie auf Ihre gebauten oder skizzierten Modelle. Holen Sie sich bei mehreren Ideen weitere Plakate.

SWECO 

Umschauen

Zeit:
30
Minuten

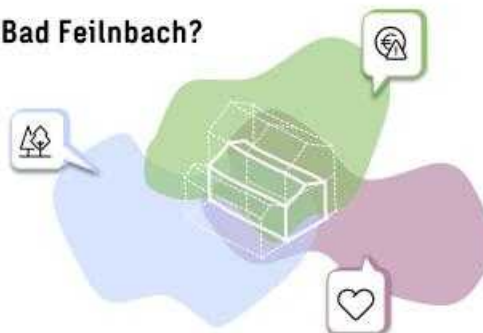
- *Sie haben nun 30 Minuten Zeit sich die Ergebnisse der anderen Tische anzuschauen.*
- **Welche Idee geht Ihrer Meinung nach besonders gut auf die Bedürfnisse der Zielgruppe ein?**
 - Nehmen Sie die ausgeteilten Klebepunkte und wählen Sie pro Tisch eine Idee aus, die Ihnen besonders gut gefällt.
 - Kleben Sie Ihre Punkte an die vorgegebenen Stellen auf dem Übersichtsplakat.
- **Sie haben ergänzende Ideen und Anregungen zu Gruppen anderer Lebensphasen?**
 - Nehmen Sie einen Stift und ergänzen Sie die Ideen mit Ihren Gedanken.

SWECO 

Vorstellung der Ideen

Zeit:
20
Minuten

- **Rundgang:**
Was macht diese Idee besonders wichtig für das zukünftige Wohnen in Bad Feilnbach?



SWECO 

Wie geht es weiter?

- Online Umfrage zu mit postalischer Aufforderung und Möglichkeit der schriftlichen Einsendung
 - aktuelle Wohnsituation, Wohnkosten
 - zukünftiger Bedarf
 - umsetzbare Wohnformen für die Zukunft



Vielen Dank!



Bleiben Sie auf dem Laufenden!
Auf unserer Projektpinnwand finden Sie den bisherigen Projektverlauf und aktuelle Informationen.

2.2 Markus Reichart – Leben und Wohnen in Heimenkirch (hybrid)

Leben und Wohnen in Heimenkirch - vom Straßendorf hin zur Ortskernentwicklung

Ausgangssituation vor Ort

- 3.600-Einwohner-Ort an der B32
- Bayernweit werden täglich mehr als zehn Hektar Fläche zugebaut:

Ziel:

Der recht langgezogene Ort soll nicht weiter zerfasern und sich nicht noch weiter nach West und Ost ausdehnen. Stattdessen wollen die Gemeindeverantwortlichen die Ortsmitte für die Bevölkerung stärken.



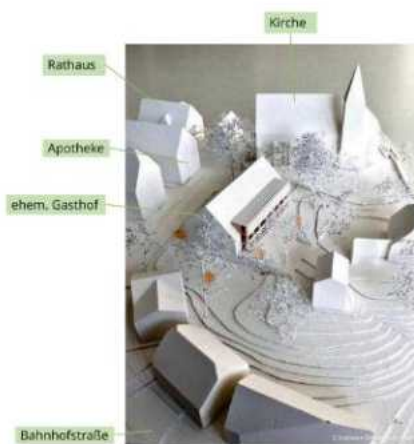
Lage Heimenkirch



Ausbreitung des Ortes entlang der Bundesstraße

Idee

- **Sanierung und Nachverdichtung** statt Flächenversiegelung durch Neubaugebiete auf der grünen Wiese.
- **"Generationen-Deal"**: Die Gemeinde baut barrierefreie Wohnungen in einem alten Brauereigasthof im Ort – Zielgruppe sind unter anderem wer sein Häuschen oder Wohnung im Ort an jüngere oder an Familien verkauft oder vermietet
- **Aktives Ansprechen von privaten Baulandbesitzern.**
- **Gemeinderatsbeschluss 2011:** Bekenntnis zur ausschließlichen Innenentwicklung einer Gemeinde



In einem alten Brauereigasthof in der Ortsmitte von Heimenkirch entstehen neue Wohnungen. (Modell 1. Preis)

Umsetzung

2011 Gemeinderatsbeschluss:

Verzicht auf Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich

Erfolgreich umgesetzte Maßnahmen:

- Einzelgespräche mit Privatbesitzern: in die Verantwortung nehmen
- Grundstückskauf der Gemeinde: Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten, Gemeinde bleibt im Besitz der Immobilie, bezahlbarer Wohnraum entsteht
- Umbau eines Brauereigasthofes im Besitz der Gemeinde zu einem gemeinschaftlich genutzten Lebensraum in Ortsmitte: Vermietung an vielfältige Altersgruppen nach Punktesystem
- Fokus zum Erwerb von Eigentum wird auf Altimmobilen gerichtet (anstatt auf Bauplätze auf der grünen Wiese)

Anfangs gab es Vorbehalte, inzwischen wird das Konzept von vielen Menschen im Ort akzeptiert und mitgetragen. "Es herrscht doch ein großes Verständnis," sagt Reichart.

Umbau Brauereigasthof Sonne

- 19 Barrierefreie Wohnungen, drei gewerbliche Einheiten, eine Garage
- Gefördert durch das Bayerische Städtebauförderprogramm und das Bayerische Wohnraumförderprogramm



Der ehemalige Brauereigasthof Sonne in Heimenkirch wird umgebaut (Foto 03.12.2023)



1. Preis: Grundriss Umbau und Erweiterung des Brauereigasthofs

2.3 Hans-Jörg Birner – Zukunftsfähiges (Um)bauen und Wohnen in Kirchanschöring







Hans-Jörg Birner

Erster Bürgermeister
der Gemeinde Kirchanschöring

Dipl.-Ing. (FH)
Prozess-, Steuer- und
Regelungstechnik

- Vorsitzender der ILE „Zukunftsregion Rupertiwinkel“
- Stellv. Vorsitzender LAG LEADER „Traun – Alz – Salzach“
- Vorsitzender des Zweckverbandes Achengruppe (Wasserversorgung)
- „Bürgermeistersprecher“ im Landkreis Traunstein
- Mitglied der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum e.V.



Grundlagen



Wie wollen wir in Zukunft in
Kirchanschöring leben?

Tun wir dafür die richtigen Dinge?

Tun wir die Dinge richtig?

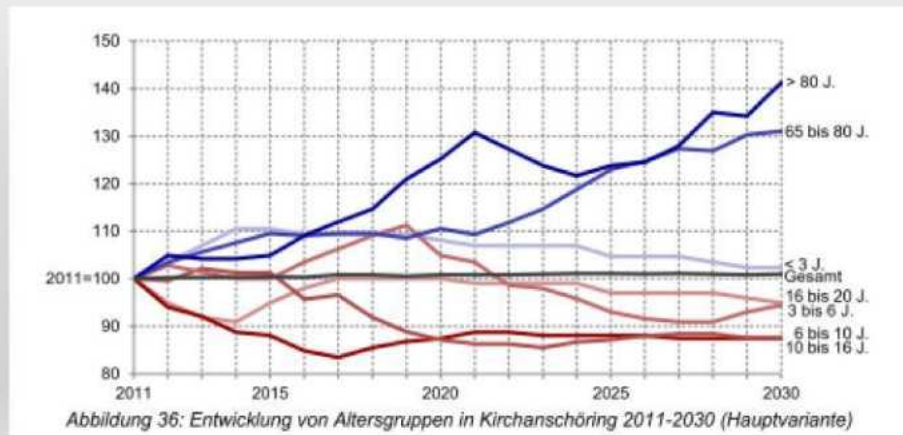


HdB – Lage im Ort



Grundlagen

Kirchanschöring



GEFÄHRT, MACHEN
Wir sind
voller Leben
UND WOHLFÜHLEN

Gemeinwohl – Haus der Begegnung – Wohnen im Alter

GEMEINWOHL
ÖKONOMIE
Gemeinwohl-Gemeinde

Kirchanschöring



Kirchanschöring:

„Ein innovatives Dorf, das in vernetzten Kreisläufen vorbildlich handelt und somit Leben und Arbeiten in einem qualitativ gestaltetem Wohnumfeld ermöglicht.“

Besonders hervorzuheben ist das Engagement und das weitsichtige Handeln im sozialen Bereich innerhalb des Gemeinwesens.“

Begründung der Jury beim Wettbewerb unser Dorf hat Zukunft, 2004

GEFÄHRT, MACHEN
Wir sind
voller Leben
UND WOHLFÜHLEN

Entwicklung Nutzungskonzept



- ✓ **Vorbereitende Untersuchungen**
Recherche, Kennziffern, Trends
- ✓ **Auftaktveranstaltung**
Information – Motivation
27.02.2013
- ✓ **Bürgerwerkstatt**
Kleingruppen – Nutzungsideen
06.04.2013
- ✓ **Szenarientwicklung**
Bündelung der Nutzungsvorschläge
Mai/Juni 2013
- ✓ **Plausibilitätstest**
Machbarkeits-Check mit Fachleuten
19.06.2013
- ✓ **2. Bürgerwerkstatt**
Information-Meinungsbild der
Bevölkerung - 10.07.2013
- ✓ **Gemeinderatsklausur**
10.10.2013

Idealszenario „Sozialer Treffpunkt“ (Modularer Aufbau) als Empfehlung an den Gemeinderat

A Startphase:

- Integration Sozialbüro
- Ort / Raum für Selbsthilfegruppen
- Küche zur Bewirtung mittlerer Veranstaltungen (ca. 60 Personen)
- Veranstaltungsraum für Musik, Tanz, Spielabende (für ca. 60 Personen)
⇒ Evtl. mit mobiler Trennwand
- „Café Memory“
- Assistenzdienste für selbstbestimmtes Leben
- Tagespflege
- Tagesbetreuung

B Erweiterungsphase:

- kleinere barrierefreie Wohneinheiten









Ambulant Betreute Wohngemeinschaft im Erdgeschoss



Appartements Nr. 1-10
ABWG Appartements mit je ca. 36 m²

Wohnfläche Apartment: ca. 21 m²

- Wohn-/ Schlafzimmer
- Bad mit Dusche (Waschmaschinenanschluss im Bad)

Anteilige Gemeinschaftsfläche: ca. 15 m²

- großer Gemeinschaftsraum mit Küche
- Wasch- und Abstellraum
- Pflegebad
- großzügige Terrasse
- Abstellraum im Keller
- gemeinschaftlicher Abstellraum

Hinweis:
 Der dargestellte Grundriss entspricht den Appartements 1 und 10, teilweise mit gespiegeltem Grundriss. Bei den Appartements 2, 4, 6, 7, 9 zusätzlich mit Fenster im Bad. Möblierung der Appartements erfolgt vom Mieter.

Wo sich dein Herz wohl fühlt ist dein Zuhause.

Kirchanschöning

Barrierefreie Wohnungen im Obergeschoss



Wohnungen Nr. 11, 12, 13, 14 und 15

Belegung nach EOF-Kriterien*

2-Zimmer-Wohnungen je ca. 52 m²

Wohnfläche Wohnung: ca. 42 m²

- Wohn- / Esszimmer mit Küchenzeile
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche (Waschmaschinenanschluss im Bad)
- Diele

Anteilige Gemeinschaftsfläche: ca. 10 m²

- großer Gemeinschaftsraum mit Küche
- Wohlfühlbad
- Abstellraum
- großer Gemeinschaftsbalkon

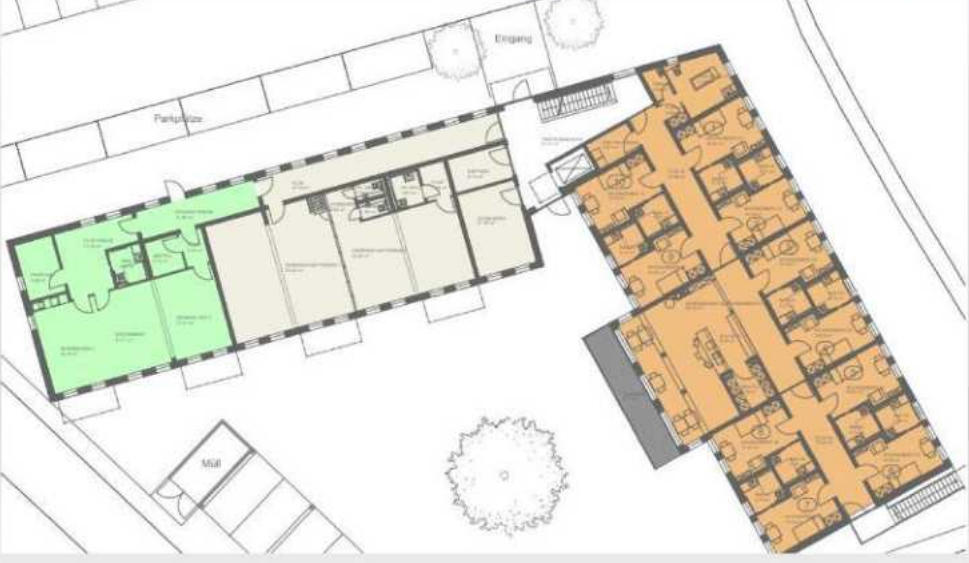
Die genannten Gemeinschaftsräume stehen allen Mietern der Einheiten 11-19 gemeinsam zur Nutzung zur Verfügung.

Das Lächeln das du aussendest kehrt zu dir zurück. (Hilfslos & Spandau)


11

Nutzung im EG

Kirchanschöning



Labels on plan: Eingang, Parkplatz, Müll


12

Kirchanschöning

Ambulant Betreute Wohngemeinschaft im Erdgeschoss



Appartements Nr. 1-10
ABWG Appartements mit je ca. 36 m²

Wohnfläche Appartement: ca. 21 m²

- Wohn-/ Schlafzimmer
- Bad mit Dusche (Waschmaschinenanschluss im Bad)

Anteilige Gemeinschaftsfläche: ca. 15 m²

- großer Gemeinschaftsraum mit Küche
- Wasch- und Abstellraum
- Pflegebad
- großzügige Terrasse
- Abstellraum im Keller
- gemeinschaftlicher Abstellraum

Hinweis:
 Der dargestellte Grundriss entspricht den Appartements 1 und 10, teilweise mit gespiegeltem Grundriss. Bei den Appartements 2, 4, 6, 7, 9 zusätzlich mit Fenster im Bad. Möblierung der Appartements erfolgt vom Mieter.

Wo sich dein Herz wohl fühlt ist dein Zuhause.

13

Kirchanschöning

Gemeinwohl – Haus der Begegnung – Wohnen im Alter

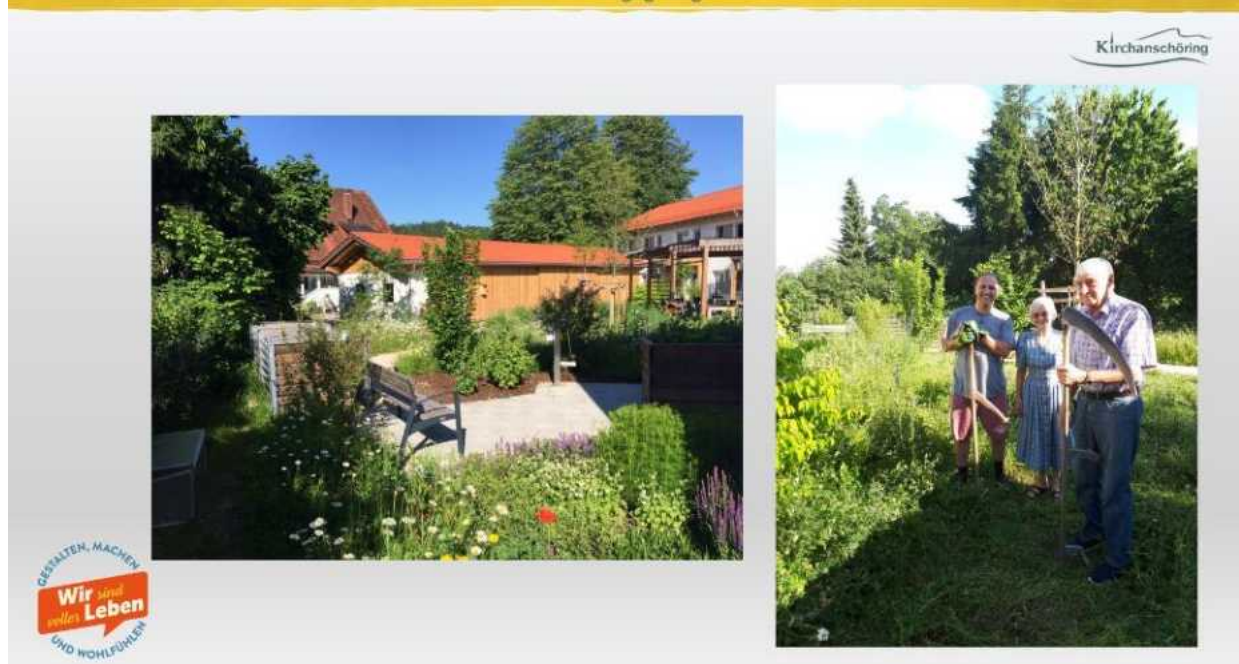
	„Kaltmieten“
KommWfP-Wohnung (kalt)	8,00 €/m ²
EOF-Wohnung (kalt)	8,80€/m ² (von der Regierung festgesetzter Mietzins) gestaffelt von den Mietern zu zahlen: 4€ / 5€ / 6€ - je nach Einkommensstufe
„Appartement“ AbWg	Ca. 36m ² incl. Gemeinschaftsfläche: 404 € (11,22€/m ²)
Arztpraxis (kalt)	8,50 €/m ²
Gemeinschaftsräume (Nutzer Gemeinde)	Keine laufende Miete. Dauerhaftes Nutzungsrecht durch einen „Investitionszuschuss“ 1,2 Mio. €

13

Gemeinwohl – Haus der Begegnung – Wohnen im Alter



Gemeinwohl – Haus der Begegnung – Wohnen im Alter



Anders Wohnen in Kirchanschöring

Modellstudien zu unterschiedlichen Siedlungsentwicklungen:
 EFH- Siedlung: 233 qm / Einwohner Kompaktes Ensemble: 110 qm/ Einwohner





EFH- Siedlung:
233 m²/EW

Einfamilienhausstrukturen



kompakte Ensemble:
110 m²/EW

Kompakte Strukturen

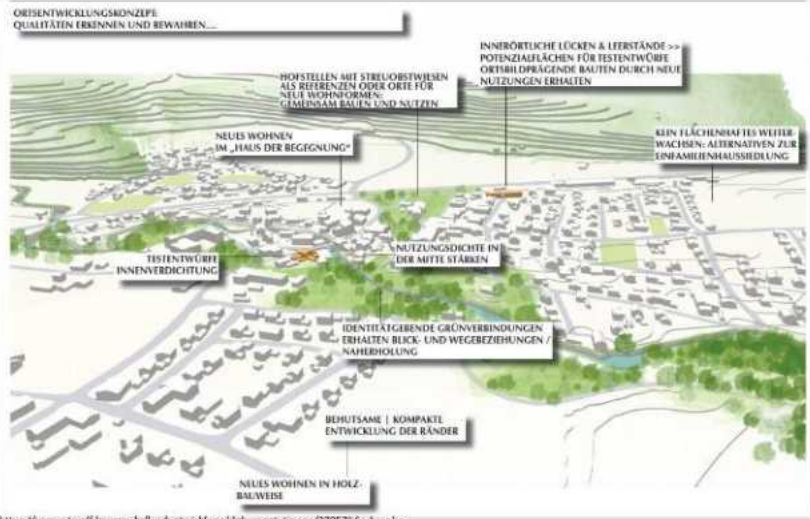


Gemeinwohl in Kirchanschöring

Anders Wohnen in Kirchanschöring

Entwicklung von alternativen Wohnkonzepten





<https://www.st.mell.bayern.de/landentwicklung/documentationen/270571/index.php>



Gemeinwohl in Kirchanschöring

Anders Wohnen in Kirchanschöring

Anders Wohnen Modellprojekt in Kirchanschöring, Lkr. Traunstein

VORTEILE EINER BAUGRUPPE:
Eine kostengünstige Lösung für ein vielfältiges Wohnangebot!



...UND EIN BESONDERER MEHRWERT FÜR ALLE!





Gemeinwohl in Kirchanschöring

Anders Wohnen in Kirchanschöring



<https://www.br.de/nachrichten/bayern/kirchanschoring-mehr-sozialer-raum-auf-weniger-flaeche,SoCDwTV>





Gemeinwohl in Kirchanschöring



Zukunftstaugliches (Um-)bauen und Wohnen - Bewusstseinsbildung

Kirchanschöring voller Leben

- Kirchanschöring voller Leben
- Bauen und Wohnen in Kirchanschöring
- Bürgerbeteiligung
- Kompaktes Wissen
- Wohlbörse
- Kultur in Kirchanschöring
- Sozialräume
- Rehabe

www.kirchanschöring-voller-leben.de

ALLES RUND UMS WOHNEN IN KIRCHANSCHÖRING:



Bürgerbeteiligung

GEMEINSAM MITBESTIMMEN



Kompaktes Wissen

ALLE INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK



Wohlbörse

SUCHEN, FINDEN UND ANBIETEN

Zukunftstaugliches (Um-)bauen und Wohnen - Bewusstseinsbildung

Kirchanschöring



Exkursion mit Gemeinderat, Verwaltung und interessierten BürgerInnen




Gemeinwohl in Kirchanschöring

Zukunftstaugliches (Um-)bauen und Wohnen - Bewusstseinsbildung



Landwirtschaft der Zukunft - ILE Zukunftsregion...
15:52
1552 Aufrufe • vor 1 Monat



FILM 4: Wohnen im Außenbereich der Gemeind...
20:19
410 Aufrufe • vor 3 Monaten



5. VORTRAG: Wie gestalten wir bestehende und kommende Siedlungen...
58:04
81 Aufrufe • vor 9 Monaten



7. VORTRAG: Soziale Begegnungsorte - wo finden wir sie in...
1:34:20
109 Aufrufe • vor 7 Monaten



6. VORTRAG: Bezahlbares Wohnen - sind Baugenossenschaften eine Lösung?
1:29:37
80 Aufrufe • vor 7 Monaten



FILM 3: Gemeinschaftliches Wohnen in Kirchanschöring
6:52
466 Aufrufe • vor 8 Monaten



5. VORTRAG: Siedlungsentwicklung und Energieversorgung neu...
1:09:46
85 Aufrufe • vor 8 Monaten



4. VORTRAG: (Um-) Bauen und Klimaschutz - Möglichkeiten, Herausforderungen, Beratungsgespräche
1:23:50
93 Aufrufe • vor 9 Monaten



3. VORTRAG: Zukunftsorientierte Baulandvergabe -...
1:21:24
138 Aufrufe • vor 10 Monaten



FILM 2: Wie kann zukunftstaugliches Bauen...
9:39
319 Aufrufe • vor 10 Monaten



2. VORTRAG: Wie schaffen wir einen gesunden und ressourcenschonenden (Zwei-) Bau?
1:37:26
88 Aufrufe • vor 10 Monaten



FILM 1: Zukunftstaugliches (Um-) Bauen und Wohnen in...
14:06
1390 Aufrufe • vor 16 Monaten



5. VORTRAG: Baupotential in Kirchanschöring - was...
1:11:40
418 Aufrufe • vor 11 Monaten

Kirchanschöring

<https://www.youtube.com/channel/UCURfidmYjkWHSnhM1Gjv4Q/videos>

Gemeinwohl in Kirchanschöring

Bürger:innenbefragung zu Wohnangeboten

Es ergeben sich neben dem ausschließlichen Wunsch nach einem Einfamilienhaus (33 von 247 Teilnehmern) noch weitere Bedarfslagen:

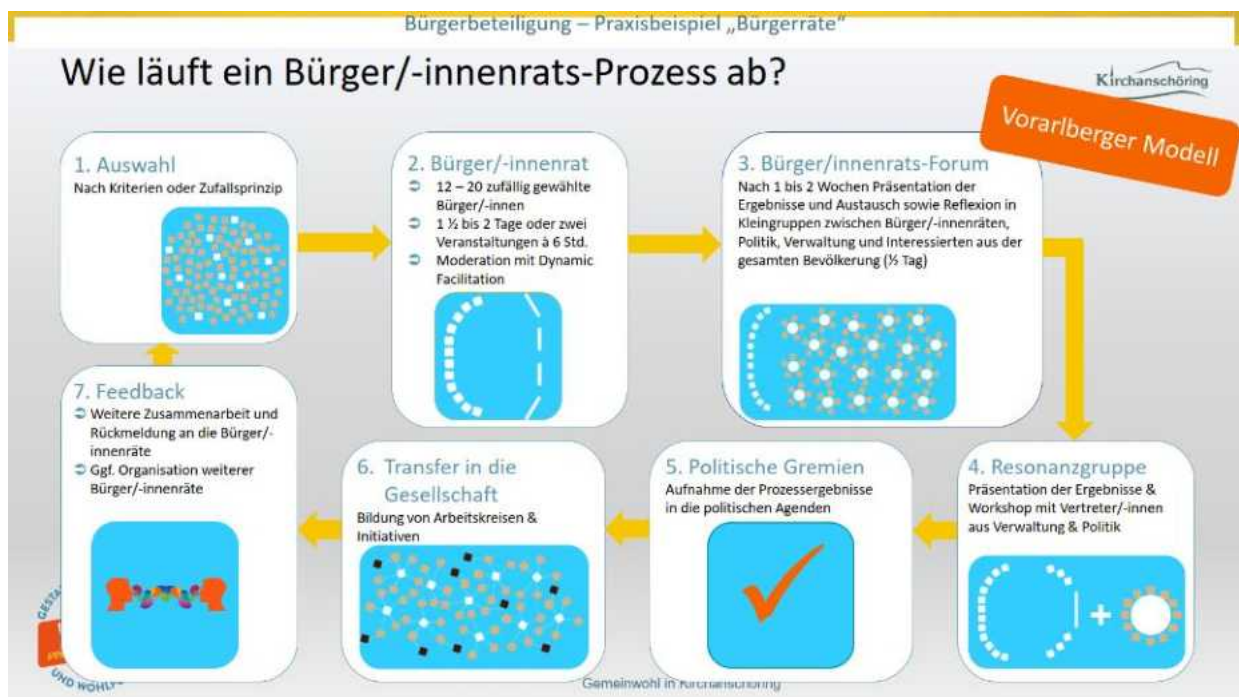


Als **Zielgruppen** könnte man sich folgende Personengruppen vorstellen:

- Junge Familien, die leistbaren Wohnraum suchen
- „Familienverbünde“, die an Generationenwohnen denken
- Junge Erwachsene, die kleine, eigene Wohnungen suchen
- Seniorenwohnen: mit und ohne Betreuung
- Menschen, die gemeinschaftliche Angebote nutzen wollen (gemeinsame Werkstatt, Gemeinschaftsraum z.B. für Familienfeiern, Appartement zum Anmieten für Besucher, ...)

Kirchanschöring

Gemeinwohl in Kirchanschöring



Die Methode: Dynamic Facilitation

Kirchanschöning



Komplexe Probleme, mit denen wir mittlerweile fast überall konfrontiert werden, verlangen Lösungswege, die auch emotionale Aspekte – Befürchtungen, Bedürfnisse und Interessen – mit einbeziehen.

Dynamic Facilitation (DF) ist eine Moderationsmethode, die genau das ermöglicht. DF geht dynamisch mit der Energie der Gruppe und öffnet die **Tür zum individuellen, kreativen Potenzial**.

Alle Meinungen und Ideen werden gleichermaßen berücksichtigt, respektiert und dokumentiert. Indem jede/-r einzelne **wirklich gehört und gesehen** wird, können **Abwehrhaltung und Denkblockaden fallen**.

Es entstehen **ungeahnte Wahlmöglichkeiten**, und die einzelnen Puzzleteile fügen sich plötzlich zu einem **neuen gemeinsamen Bild** zusammen. So können **auch in Konfliktfällen überraschende Lösungen** entstehen, die **neue Wege der Zusammenarbeit ermöglichen und von allen mitgetragen werden**.



Gemeinwohl in Kirchanschöning

Eignet sich für viele Themen

Kirchanschöning

- ➔ Entwicklung von Verkehrskonzepten
- ➔ Ideen zur zukünftigen Mobilität
- ➔ Konzepte für das Altwerden der Zukunft
- ➔ Quartiers-, Dorf- bzw. Stadtentwicklung inkl. Leitbildprozess
- ➔ Art & Weise von Kinderbetreuung
- ➔ Beantwortung von Klimafragen
- ➔ Zukunft der Landwirtschaft
- ➔ Ernährung
- ➔ Integration der Meinungen von Kindern und Jugendlichen bspw. einem eigenen Rat
- ➔ Zukunftstaugliches Wohnen
- ➔ Umgang mit Grund & Boden
- ➔ Format auch als „Zukunftsrat“ für branchenspezifische Themen möglich



Gemeinwohl in Kirchanschöning

Bürgerbeteiligung – Praxisbeispiel „Bürgerräte“

Kirchanschöning

Impressionen Bürger/-innenrat



GEHEITEN, MACHEN
**Wir sind
voller Leben**
UND WOHLFÜHLEN

Bürgerbeteiligung – Praxisbeispiel „Bürgerräte“

Kirchanschöning

Impressionen Bürger/-innenrats-Forum



GEHEITEN, MACHEN
**Wir sind
voller Leben**
UND WOHLFÜHLEN

Bürgerbeteiligung – Praxisbeispiel „Bürgerräte“



Impressionen Gemeinderatsklausur





Bürgerbeteiligung – Praxisbeispiel „Bürgerräte“



„Kinderbürgerrat“





Zukunftstaugliches (Um-)bauen und Wohnen



*Bauleitplanung „Lackenbacher Feld“
Ergebnis der Bürgerbeteiligung und
der Abwägung des Gemeinderates
(Pflichtenheft zur Mehrfachbeauftragung)*



Gemeinwohl in Kirchanschöning

35

Zukunftstaugliches (Um-)bauen und Wohnen



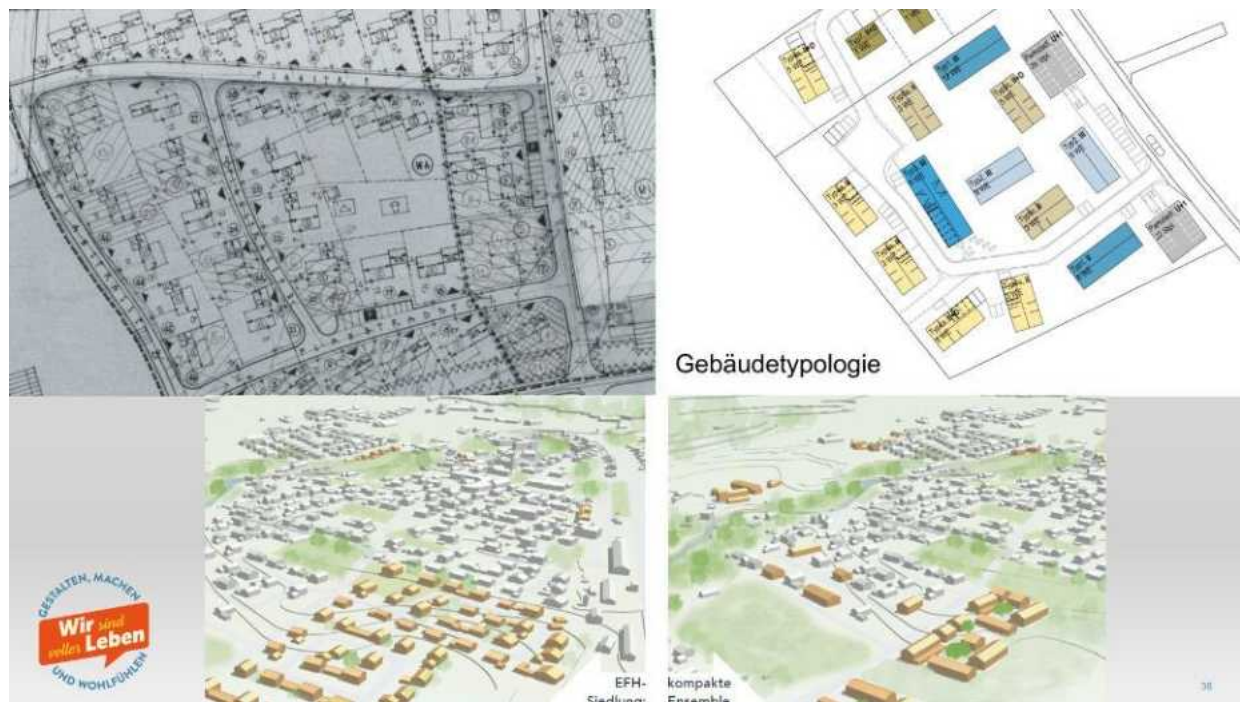


Maßstab 1:500





Zukunftstaugliches (Um-)bauen und Wohnen





2.4 Stadt Tittmoning

STADT TITTMONING



2/16



3/16



4/16





7/16



8/16





11/16



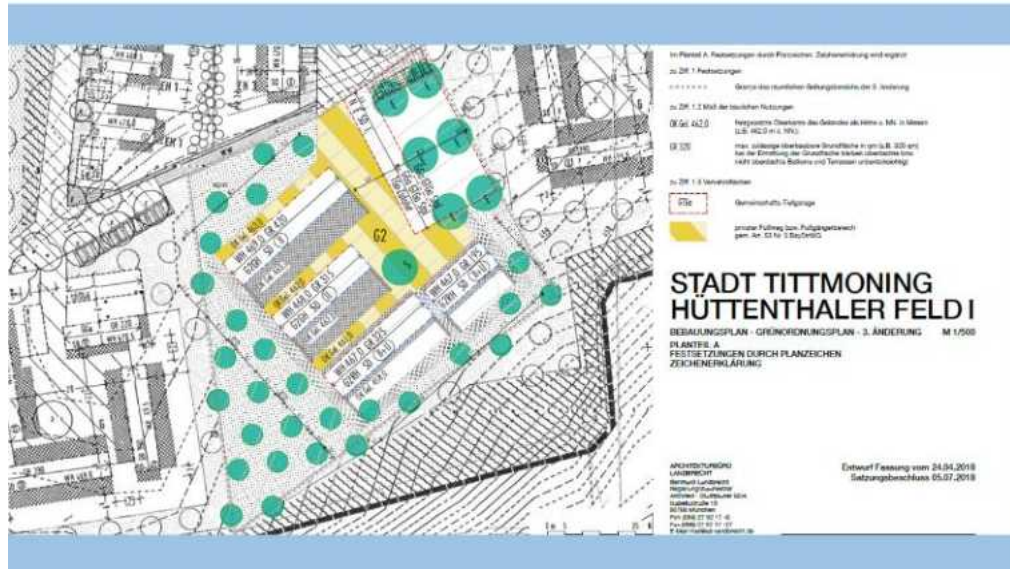
12/16



13/16



14/16



15/16

STADT TITTMONING



3 Die fünf Lebensphasen // Wohnphasen

„Wie wohnen Franz, Miriam, Sepp und Marina oder Johanna in Zukunft?“ ist die Frage, die mit dem Wohnraumkonzept beleuchtet werden soll. Doch vorab stellt sich die Frage, wer Franz, Miriam, Sepp und Marina oder Johanna eigentlich sind. Die Namen stehen stellvertretend für die Bewohnerinnen und Bewohner Bad Feilnbachs und ihre Lebensentwürfe.

In Bad Feilnbach gibt es viele verschiedene Lebensentwürfe, die unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen im Ort stellen. Um auf die verschiedenen Wohnanforderungen eingehen zu können, hat Sweco fünf übergreifende Wohnphasen entworfen, in denen sich die verschiedenen Lebensentwürfe und Lebensläufe der Bewohnerinnen und Bewohner wiederfinden. Die Phasen sind:

- Single Haushalt (inkl. Bildung/Ausbildung/Studium)
- Paare ohne Kinder in jedem Alter
- Familie; erweiterte Familie, Patchwork
- Alleinerziehende
- Senioren in Betreuungssituationen und Menschen mit Betreuungsbedarf

Eine Person wechselt in ihrer Lebenszeit abhängig von Beruf, Familienstand, Alter, Idealen, Wünschen und vielem mehr zwischen verschiedenen Wohnsituationen. Im Folgenden zeigen verschiedene Steckbriefe exemplarische Lebenssituationen der Wohnphasen sowie damit verbundene Wünsche und Anforderungen an Wohnen auf.

Die Lebenssituationen bildeten die Grundlage für die Arbeitsphase der Wohnraumkonferenz und werden im Laufe der Konzepterstellung weiter geschärft: Denn für diese Lebenssituationen soll das Wohnraumkonzept Wege zu neuem Wohnen aufzeigen und so sind sie Ausgangspunkt für die Handlungsempfehlungen.

3.1 Single Haushalt (inkl. Bildung/Ausbildung/Studium)

Diese Zielgruppe umfasst Menschen jedes Alters, die allein leben. Die beiden Steckbriefe illustrieren zwei unterschiedliche Lebensentwürfe dieser Gruppe:



Steckbrief: Single Haushalt

Franz (50 Jahre alt)

- Alleinstehend
- Hat eine Stelle als IT-Fachmann in Bad Feilnbach angenommen
- Braucht eine kleine bis mittlere bezahlbare Mietwohnung vor Ort evtl. mit der Option zum Kauf mit gutem Internet für Homeoffice
- Will in zentraler Lage wohnen, damit er zur Arbeit, zum Einkaufen oder zum Café auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad fahren kann
- Hat Lust auf Nachbarschaft, um sich wohlfühlen und sich gegenseitig zu helfen
- Wünscht sich einen guten Anschluss an Treffpunkte im Ort, um Leute kennenzulernen und sich sozial zu engagieren



SWECO 



Steckbrief: Single Haushalt

Miriam (20 Jahre alt)

- Macht eine Ausbildung zur Verwaltungsfachangestellten in Raubling
- Teilt sich ein Auto mit ihrem Bruder, deshalb ist die Nähe zu einer Bushaltestelle wichtig, um in die Schule oder zur Ausbildungsstätte zu kommen und Freunde zu treffen
- Hat kein hohes Einkommen und möchte trotzdem allein wohnen
- Braucht nicht viel Platz, sondern eine kleine und günstige Mietwohnung in zentraler Lage
- Möchte gut erreichbar wohnen, sodass sie sich einfach mit ihren Freunden verabreden kann und Supermarkt, Gaststätte, Verein oder auch mal Rosenheim gut erreichen kann



SWECO 

3.2 Paare ohne Kinder in jedem Alter

In dieser Zielgruppe sind Paare zusammengefasst, entweder in einer Übergangssituation z.B. bevor Kinder kommen oder nachdem diese ausgezogen sind oder als bewusste Dauerentscheidung. Die Steckbriefe zeigen zwei unterschiedliche Lebensentwürfe innerhalb dieser Gruppe:



Steckbrief: Paare ohne Kinder in jedem Alter

Sepp und Marina (25 und 27 Jahre alt)

- Sind schon ein paar Jahre zusammen und wollen jetzt zusammenziehen
- Benötigen viel Flexibilität, falls in Zukunft Jobwechsel oder Nachwuchs ansteht
- Wollen Raum zum Wohnen und Entfalten haben
- Wollen nette nachbarschaftliche Kontakte, aber sind sehr auf sich selbst fokussiert



SWECO 



Steckbrief: Paare ohne Kinder in jedem Alter

Hans und Eva (65 und 62 Jahre alt)

- Die Kinder der beiden sind inzwischen zuhause ausgezogen und das Haus kommt ihnen ganz schön groß vor
- wollen ihren Lebensstandard auch in der Rente beibehalten
- Wollen wieder mehr mit Freunden unternehmen und sich ehrenamtlich engagieren



SWECO 

3.3 Familie; erweiterte Familie, Patchwork

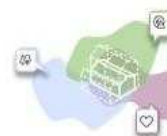
Diese Zielgruppe umfasst verschiedene Familienkonstellationen. Die Familienphase ist zeitlich begrenzt und kann im Laufe ihrer Entwicklung verschiedenen Änderungen unterworfen sein. Die Steckbriefe zeigen zwei verschiedene Familienkonstellationen und ihre Bedürfnisse auf:



Steckbrief: Familie; erweiterte Familie, Patchwork

Lisa und Michi (33 und 32 Jahre alt) **mit Nina und David** (3 und 5 Jahre alt)

- Lisa und Michi wollen ihre beiden Kinder in Bad Feilnbach großziehen
- Müssen bei Ihrer Suche nach geeignetem Wohnraum insbesondere die steigenden Zins- und Baupreise sowie die Lebenskosten der Kinder beachten
- Die Kinder teilen sich ein Zimmer aber sie müssen den künftigen Platzbedarf mitdenken
- Brauchen einen Raum und gutes Internet für Homeoffice
- Sind sehr fokussiert auf ihre eigene Familie, aber wollen in ihrer Nachbarschaft andere Familien und mögliche Spielpartner für die Kinder haben
- Wollen, dass die Kinder draußen einen schönen und sicheren Ort zum Spielen in der Nähe haben
- Der Kindergarten und zukünftig auch die Schule müssen gut und sicher erreichbar sein



SWECO 



Steckbrief: Familie; erweiterte Familie, Patchwork

Melanie und Alex (36 und 38 Jahre alt) **mit Martina und Julia** (14 und 0 Jahre alt)

- 2 Erwachsene, 1 Jugendliche aus Alex' erster Ehe, erwarten ihr erstes gemeinsames Kind
- Melanie arbeitet als Web-Designerin viel von zuhause aus und braucht dafür ein Home-Office und gutes Internet
- Martina ist alle zwei Wochen bei Melanie und Alex und soll sich zuhause fühlen können, dafür braucht sie einen Rückzugsort
- Martina muss die Schule und ihre Tanzgruppe in Raubling später auch selbstständig erreichen können
- Für die künftige Familienplanung brauchen Melanie und Alex die Möglichkeit den Wohnraum flexibel gestalten zu können
- Benötigen Nähe zu den Großeltern, damit diese bei der Betreuung des Kleinkindes unterstützen können



SWECO 

3.4 Alleinerziehende

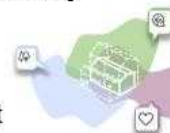
In dieser Zielgruppe sind alleinerziehende Erwachsene mit einem oder mehreren Kindern zusammengefasst. Auch Zugehörige dieser Gruppe befinden sich in der Familienphase, allerdings werden bei ihnen durch andere ökonomische und soziale Gegebenheiten und Bedürfnisse andere Anforderungen an Wohnraum und -umfeld gestellt. Um diese sichtbar zu machen, stellt der folgende Steckbrief eine beispielhafte Situation dar:



Steckbrief: Alleinerziehende

Johanna (35 Jahre alt) **mit Max und Pascal** (6 und 7 Jahre alt)

- Brauchen eine mittelgroße Wohnung oder Haus günstig zum Mieten
- In Zukunft brauchen die Kinder mehr Platz, eigene Zimmer, um sich auch zurückziehen zu können
- Muss bezahlbar sein
- Der Hort und der Chor/Sportverein, in den die Kinder gehen, müssen sehr gut und vor allem sicher in kurzer Zeit erreichbar sein
- Enge nachbarschaftliche Verbindungen sind ihr wichtig, um sich gegenseitig beispielsweise bei der Betreuung der Kinder, unterstützen zu können
- Die Nähe zu anderen Kindern und Familien ist wichtig
- Benötigt eine Möglichkeit zum Home-Office und kurze Wege zur Arbeit



3.5 Seniorinnen und Senioren mit Betreuungsbedarf

Diese Zielgruppe umfasst Menschen, die aufgrund ihres Alters und Gesundheitszustands Betreuung benötigen. Die bisherige Wohnsituation kann diese Anforderung häufig nicht abbilden und eine Veränderung wird notwendig:



Steckbrief: Seniorinnen und Senioren in Betreuungssituationen

Erika und Philipp *(beide 80 Jahre alt)*

- Altersbedingte gesundheitliche Einschränkungen
- Wollen im Alter in der Nähe von Familie und Freunden in Bad Feilnbach bleiben
- Benötigen Betreuung und Pflegeperspektive
- Brauchen eine mittlere bis kleinere komfortable und barrierefreie Wohnung
- Möchten wieder sozial eingebunden sein (bspw. Altennachmittage, Turnen, oder treffen mit Freunden im Café oder der Besuch der Familie)
- Wollen kleine Unternehmungen weiterhin selbständig oder mit Hilfestellung machen können (Spaziergänge, Besorgungen, Eis essen, zur Kirche gehen)



3 Ergebnisse

3.1 „Wohnbedarf der Zukunft“

Die anfangs ausgeteilten Karten „Wohnbedarf der Zukunft“ geben einen Einblick in die Bedürfnisse der Teilnehmenden und regten sie dazu an, das eigene Leben und etwaigen künftigen Wandel zu reflektieren. In der Arbeitsphase ergänzten die ausgefüllten Karten die von Sweco vorgefertigten Lebensphasen exemplarisch.

In den folgenden drei Abbildungen sind Beispiele von je zwei der von den Teilnehmenden ausgefüllten Karten in den unterschiedlichen Zeithorizonten zu sehen:

- Was ich jetzt zum Wohnen brauche.
- Was ich in 10 Jahren zum Wohnen brauche.
- Was ich in 20 Jahren zum Wohnen brauche.

Jetzt

Alter: 55

Lebensphase:
(bitte ankreuzen)

☐ Single Haushalt
☐ kinderloses Paar (in jedem Alter)
☐ Alleinerziehend
☒ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation, Mensch mit Betreuungsbedarf

Was ich **jetzt** zum Wohnen brauche:

• Platz für Zusammenkünfte,
• Platz für Rückzug
• Aufklärung und Info über diverse Möglichkeiten

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach 24.02.2024

Jetzt

Alter: 58

Lebensphase:
(bitte ankreuzen)

☐ Single Haushalt
☐ kinderloses Paar (in jedem Alter)
☐ Alleinerziehend
☒ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation, Mensch mit Betreuungsbedarf

Was ich **jetzt** zum Wohnen brauche:

• Haus/Wohnung für mich, meinen Partner, 2-3 Schlafplätze für evtl. Kinder, wenn sie zu Besuch kommen
• Garten u. Obstbäume
• Barrierefrei, barrierefrei
• Nähe (3km) zur Arbeit
• Platz am "Knotenpunkt" zu verschiedenen

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach 24.02.2024

In 10 Jahren

Alter: 65

Lebensphase:
(bitte ankreuzen)

☐ Single Haushalt
☐ kinderloses Paar (in jedem Alter)
☐ Alleinerziehend
☒ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation, Mensch mit Betreuungsbedarf

Was ich **in 10 Jahren** zum Wohnen brauche:

Rückzugsbereiche neben den jüngeren Generationen

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach 24.02.2024

In 10 Jahren

Alter: 68

Lebensphase:
(bitte ankreuzen)

☐ Single Haushalt
☐ kinderloses Paar (in jedem Alter)
☐ Alleinerziehend
☒ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation, Mensch mit Betreuungsbedarf

Was ich **in 10 Jahren** zum Wohnen brauche:

• Haus/Wohnung wo ich mich zu Hause fühle
• Gartenfläche, Gemüse/Obst anbauen + kleine Tiere
• d. Naturerlebnis
• Nähe d. Natur
• Möglichkeit, Ausflüge mit Freunden, Aktivitäten
• Einkaufsmöglichkeiten vor Ort

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach 24.02.2024

In 20 Jahren

Alter: 53

Lebensphase:
(bitte ankreuzen)

☐ Single Haushalt
☐ kinderloses Paar (in jedem Alter)
☐ Alleinerziehend
☒ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation, Mensch mit Betreuungsbedarf

Was ich **in 20 Jahren** zum Wohnen brauche:

• weniger Lebensraum nötig
• 1 Auto zusammen nutzen
• flexibel einkaufen, Arbeitsbereich

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach 24.02.2024

In 20 Jahren

Alter: 78

Lebensphase:
(bitte ankreuzen)

☐ Single Haushalt
☐ kinderloses Paar (in jedem Alter)
☐ Alleinerziehend
☒ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation, Mensch mit Betreuungsbedarf

Was ich **in 20 Jahren** zum Wohnen brauche:

• Gr. Gemeinschaftsraum
• Garten/Fläche für Gemüse/Obst anbauen + kleine Tiere
• d. Naturerlebnis
• Nähe d. Natur
• Möglichkeit, Ausflüge mit Freunden, Aktivitäten
• Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
• Hilfe d. Natur
• Gemeinschaftsraum
• Ausflüge mit Freunden

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach 24.02.2024

Signaturen: Raimund, Raimund

3.2 Arbeitsphase zum Wohnen der Zukunft

Für das Erstellen des Wohnraumkonzeptes ist es wichtig, gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort darüber nachzudenken, wie Menschen in Zukunft in Bad Feilnbach wohnen wollen und können. Die Arbeitsphase zielte deshalb darauf ab, für alle Lebensphasen Ideen zu bezahlbarem, nachhaltigem und lebenswertem Wohnraum zu entwerfen. Dabei war nicht das ausgefeilte Konzept das Ziel, sondern einen Anstoß und Inspiration zu geben, wie *gutes Wohnen* in Bad Feilnbach zukünftig möglich sein kann.

An Thementischen zu den jeweiligen Lebensphasen wurden in zwei Runden an Ideen gearbeitet und die Ergebnisse auf Plakaten zusammengefasst. In der ersten Runde waren die Teilnehmenden aufgefordert kreativ Ideen und Wunschvorstellungen zu entwickeln.

Die Ergebnisse der ersten Runde sind nach den Lebensphasen sortiert:

3.2.1 Single Haushalt (oben jung & weiblich, unten älter & männlich)

Ideen entstehen lassen - Single Haushalt SWECO 

Wie kann Wohnraum für **Miriam** in Bad Feilnbach in Zukunft...

... bezahlbar, ...
... nachhaltig für die Umwelt, ...
... lebenswert sein?

- * WG = nur junge Menschen
= Seniors mit Wohnbetreuung
eines jungen Menschen
Bezahlung ist Mithilfe
Eigenleistung
- * Mehrgenerationen Haus
mit kleinen Wohnungen
für Jung + Alt
- * Wohnungsbau mit sozialer
Komponente
- * Ferienwohnung
umnutzen der kleinen
Wohnraum
- * (öffentliche) Verkehrsmittel und
Anbindung
o Ruf taxi o Carsharing
* Fahrradwege
- * Arbeitsplätze am Ort
- * Versorgung / Infrastruktur
- * Freizeit- und Kulturangebote
- * Vereinsleben
- * öffentliche Begegnungsorte
- * Gemeinschaftsgarten
- * Gemeinde muss handlungsfähig sein!
- * Akzeptanz der Bevölkerung durch
Bürger einbindung in wirtschaftliche
- * Zufriedenheit der Einwohner
- * Bürger angepasste Wohnkonzepte

Ideen festhalten - Übersichtsplakat

Bürger angepasste Wohnbebauungskonzepte

Ideen entstehen lassen - Single Haushalt SWECO 

Wie kann Wohnraum für **Franz** in Bad Feilnbach in Zukunft...

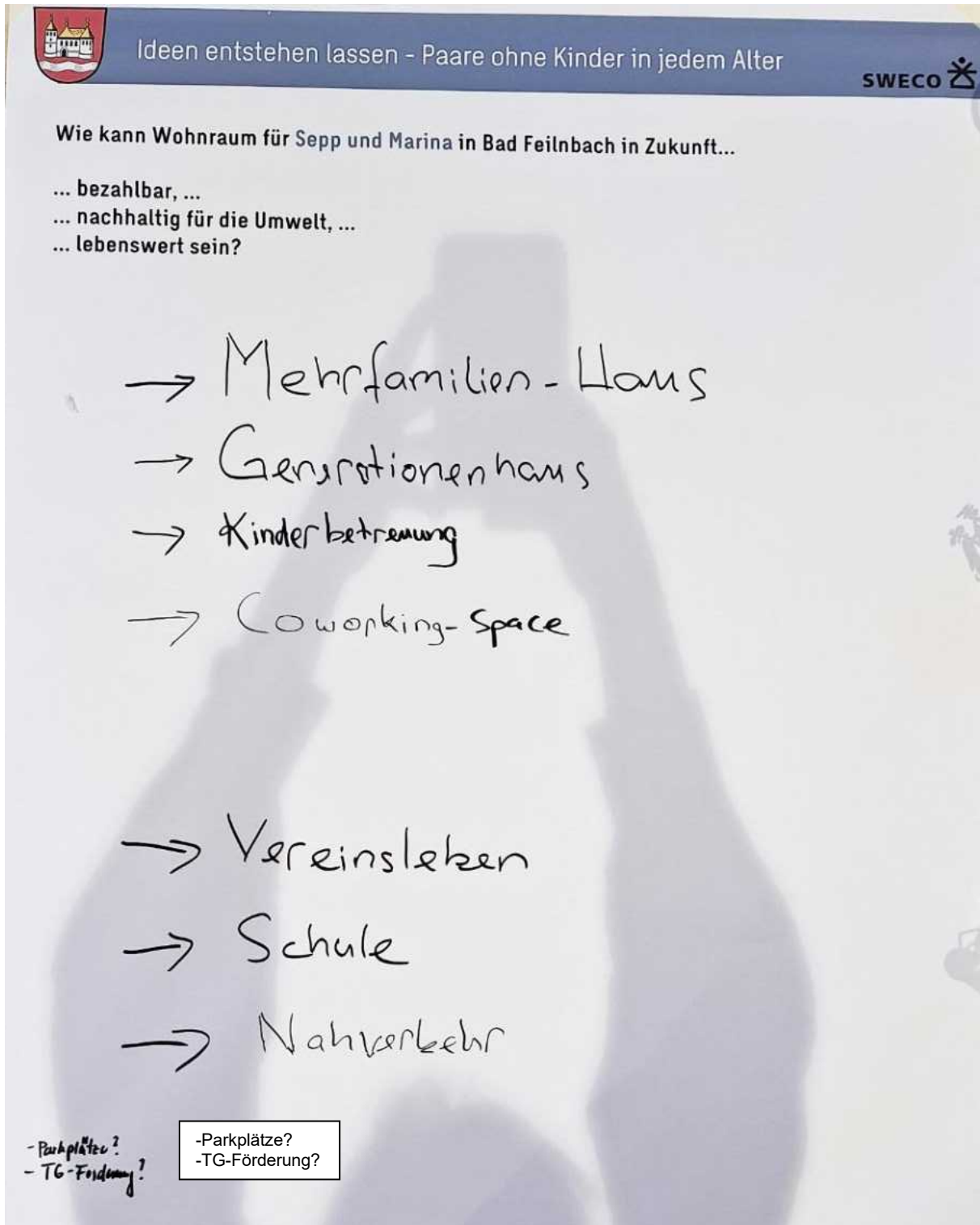
... bezahlbar, ...
... nachhaltig für die Umwelt, ...
... lebenswert sein?

- G W B
- 3 Zimmer (Arbeitszimmer)
- zentrale Lage
- gemeinschaftliche Flächen (Garten, Begegnung)
- Glasfaser
- Mietkauf / Leibreute

Ideen festhalten - Übersichtsplakat

Name der Idee: Zielgruppe:

3.2.2 **Kinderlose Paare in jedem Alter** (hier junges Paar, nachfolgend älteres Paar)



Ideen entstehen lassen - Paare ohne Kinder in jedem Alter

Wie kann Wohnraum für Sepp und Marina in Bad Feilnbach in Zukunft...

- ... bezahlbar, ...
- ... nachhaltig für die Umwelt, ...
- ... lebenswert sein?

- Mehrfamilien-Haus
- Generationenhaus
- Kinderbetreuung
- Coworking-Space
- Vereinsleben
- Schule
- Nahverkehr

- Parkplätze?

- TG-Förderung?

-Parkplätze?

-TG-Förderung?

Wie kann Wohnraum für Hans und Eva in Bad Feilnbach in Zukunft...

Ideen entstehen lassen - Paare ohne Kinder in jedem Alter

SWECO 

TECHNISCHES
ANFORDERUNGS

NACHVERDICHTUNG & INNESENTWICKLUNG
ALS ALTERNATIVE

GEWISSHAFTSISAM ALS AKT ZUM AUSZUG
& ANDERWEITIGER VERWERTUNG D. IMMOBILIEN

BRUCHT ANFISSEN?
→ ERF. Z. TYPH & ODER
LIEBE WOHNLAGE....

* TRANSFORMATION VON
GEBÄUDE VOLUMEN

SCHLEIFEN VON PRÄFIZEN
ÖPNV AUSBAU?
+ CARSHARING....

WACHVERDICHTUNG
"BEST. STRUKTUREN"

(FREIZEIT V. HAUS
KINDER/
JUNGE FAMILIE/
STUDENT/ ALTE BETREUUNG?)

HAUS & EVA

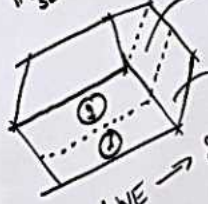
→ TIERPLATZ?

→ ANPASSUNG
FESTSETZUNGEN IN
BEST. ZUPLANEN

... lebenswert sein?

... nachhaltig für die Umwelt, ...

... bezahlbar, ...



1 NE → 2 WE

3.2.3 Familie; erweiterte Familie, Patchwork (hier klassische vierköpfige Familie, nachfolgend Patchwork-Familie)

Ideen entstehen lassen –
Familie; erweiterte Familie; Patchwork

Wie kann Wohnraum für Lisa, Michi, Nina und David in Bad Feilnbach in Zukunft...

... bezahlbar, ...
... nachhaltig für die Umwelt, ...
... lebenswert sein?

Finanziell ?!?

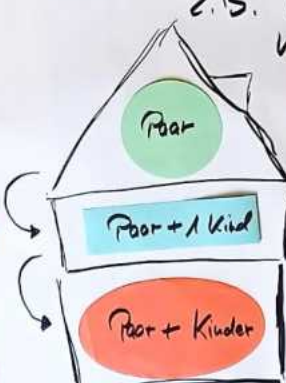
z.B. Wohnungsgröße nach Lebensphasen angepasst!

• Konzepte für bestehende Grundstücke
• Traufkariert
• größere Bestands-
fläche

Gemeinschaftsflächen!!! (Sicherheit)
Schaffen (Wiese mit Spielplatz, Grünfläche, Gemeindegarten)

• bezahlbar
• nachhaltig
• lebenswert
• gemeinschaftlich
• soziale Kontakte

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach, 24.02.2024





Ideen entstehen lassen –
Familie; erweiterte Familie; Patchwork

SWECO 

Wie kann Wohnraum für Melanie, Alex, Martina und Julia in Bad Feilnbach in Zukunft...

- ... bezahlbar, ...
- ... nachhaltig für die Umwelt, ...
- ... lebenswert sein?

Unkomplizierte Erweiterung der bestehenden Bausubstanz der Eltern.

Schaffung günstiger Baugrund

Erbschaft ~~erbschaft~~ / Lebensrente / Mietkauf

Mehrgenerationswohnen

Leerstehenden Wohnraum nutzen bzw. an Familien vergeben (Einheimische / Nachbargemeinden)

Natur nah / KiGA / Schul Nähe

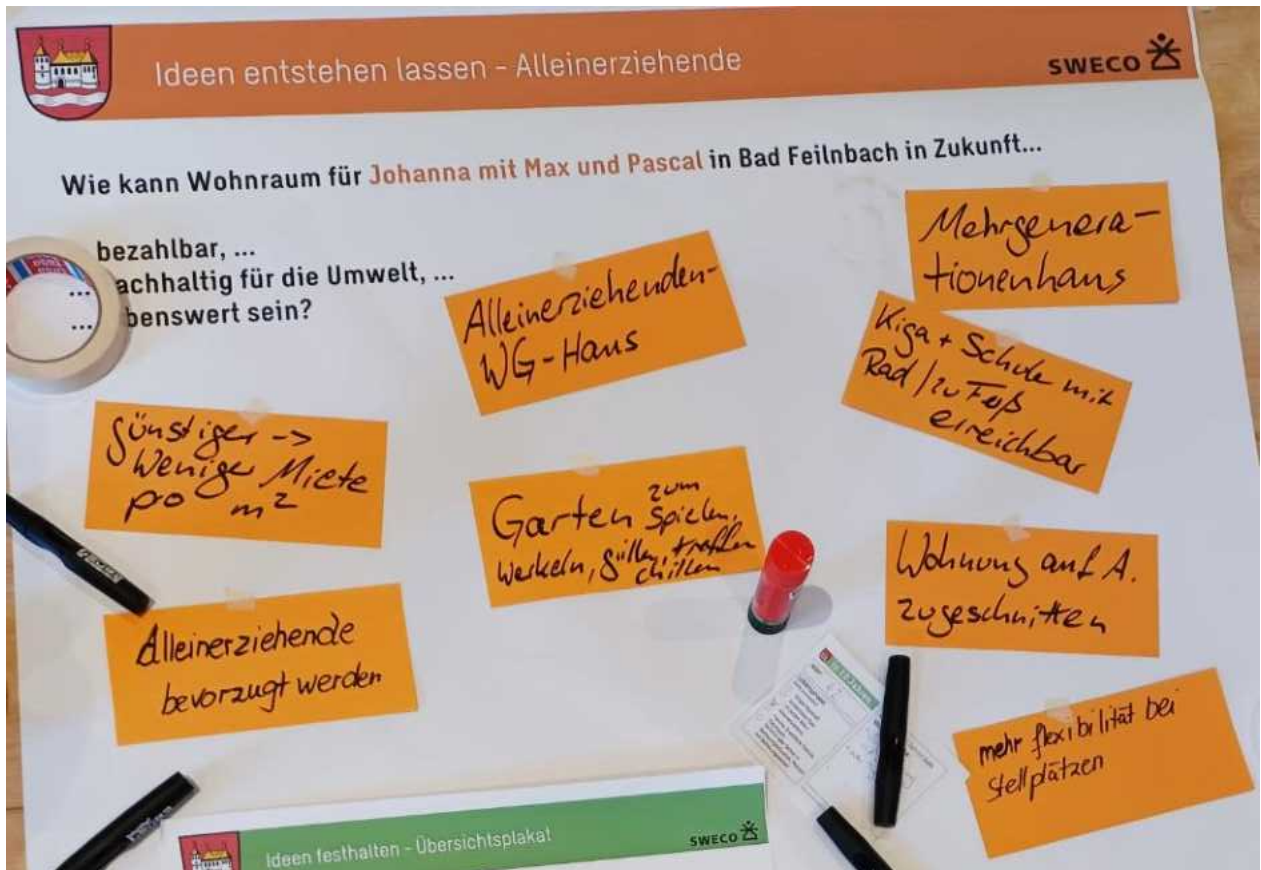
ÖPNV

E-Auto Ladefähigkeit

Kinder geeignete Umgebung

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach, 24.02.2024

3.2.4 Alleinerziehende



3.2.5 Seniorinnen und Senioren in Betreuungssituationen

Ideen entstehen lassen – Seniorinnen und Senioren mit Betreuungsbedarf

Wie kann Wohnraum für Erika und Philipp in Bad Feilnbach in Zukunft...

... bezahlbar, ...
... nachhaltig für die Umwelt, ...
... lebenswert sein?

Bestehende Immobilien, alte Bauernhäuser nutzen + dafür modernisieren/umbauen

so lange wie möglich selbstständig + selbst-wirksam bleiben

Toleranz Offenheit Flexibilität

Ressourcenschonende + nachhaltige Bauweise

Dezentrale Wohnanlagen; also auch in den einzelnen Ortsteilen

Wohnungen variieren in Größe + Ausstattung

Flächen für Gemeinschaft + Begegnung

Grünflächen; Gärten; auch zum Mitgestalten

Medizinische Versorgung + Betreuung

Abo-System buchbar für organisierte Dienstleistungen (S, M, L)

Ruf-Taxen, Kleinbusse etc. Angebote ausbauen

Ideen festhalten

Name der Idee:

Idee: - Mehrzweck-
- Flächen für Begegnung/Kommunikation
- Wohnungen variieren in Größe + Ausstattung
- zubuchbare
- Grünflächen
- Dezentrale Wohnanlagen
- Neubau, aber auch Umbau
- Was braucht es?
- Toleranz, Offenheit
- Flächen für Gemeinschaft
- sind jünger
- braucht auch
- Was darf nicht
- Festhalten



3.3 Umschauen und Ideen auswählen

Die Ideen und Wunschvorstellungen haben die Teilnehmenden in der zweiten Runde in die Realität übertragen und konkretisiert.

In einer dritten Runde zur Umschau konnten alle Teilnehmenden die Ergebnisse auch der anderen Arbeitstische begutachten, bei Bedarf ergänzen und aus ihrer Sicht besonders gute Lösungen für die Herausforderungen mit Klebepunkten priorisieren.

3.3.1 Single Haushalt

Wohnungsbau statt Einfamilienhaus in Form WG, Mehrgenerationenhaus auch mit kleinen Wohnungen für Jugend



Ideen festhalten - Übersichtsplakat



Name der Idee:
Lebensweite Flexibilität mit sozialer Komponente

Idee:
 * Wohnungsbau statt Einfamilienhaus in Form WG, Mehrgenerationenhaus auch mit kleinen Wohnungen für Jugend mit bewohnbarer Möglichkeit in Form von Erben-Erbschaft
 * Ferienwohnung Umpfandung zu Wohnung auch Landwirt Schafställe Gebäude bzw. Leerstand

Zielgruppe:
Je nach Bedarf mehrere ankreuzen
☐ kinderloses Paar, Alter:
☒ Single Haushalt, Alter: **20/35/45**
☐ Alleinerziehend
☐ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation
☐ Andere:

* Gemeinde muß Handlungs-fähig sein

* Akzeptanz der Bevölkerung durch Bürgerbeteiligung auch wirtschaftlich

* Zuverlässigkeit der Einwohner

* Bürger angelegte Wohnungsbebauungskonzepte

Was braucht es dafür?

* Arbeitsplätze vor Ort * Infrastruktur / Versorgung

* Freizeit- und Freizeitangebote

* intaktes Vereinsleben

* öffentliche Begegnungsorte wie z.B. Gemeinschaftsgarten

Was darf nicht passieren?

* ~~Fluss~~ Ausprägung einzelner Personengruppen gegeneinander

* Investor unter „Kontroll-Gemeinde“

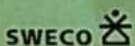
* Langwierige Umsetzung

* Schnelle Umsetzung zu viel Bürokratie

-Ausspielung einzelner Personengruppen gegeneinander
 -Investor unter „Kontroll-Gemeinde“
 -langwierige Umsetzung
 -zu viel Bürokratie



Sie finden diese Idee geht besonders gut auf die Ausgangsbedingungen ein? Kleben Sie Ihre(n) Punkt(e) hier


Ideen festhalten - Übersichtsplakat


Name der Idee:

Idee:

GWB - EFT Mischung
MEHRGENERATIONEN
UNTERSCHIEDLICHE WOHNUNGSGRÖßEN

Zielgruppe:
Je nach Bedarf mehrere ankreuzen

- ☐ kinderloses Paar, Alter: _____
- ☒ Single Haushalt, Alter: 50
- ☐ Alleinerziehend
- ☐ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
- ☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation
- ☐ Andere: _____

Was braucht es dafür?

GRUNDSTÜCKE
KOMMUNALE UMSETZUNG

Was darf nicht passieren?

"Luxus"-WOHNRAUM



Sie finden diese Idee geht besonders gut auf die Ausgangsbedingungen ein? Kleben Sie Ihre(n) Punkt(e) hier hin!







Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach, 24.02.20

3.3.2 Kinderlose Paare in jedem Alter


Ideen festhalten - Übersichtsplakat


Name der Idee: TRANSFORMATION D. BESTEHENDEN GEBÄUDESTRUKTUR

Idee: UNBAU, AUBAU, ERWEITERUNG, AUFSTOCKUNG VON BESTEHENDEN GEBÄUDESTRUKTUR IN ENTSPR. ANGEPASSTE WOHNFORM!

- TEILUNG EFH → MFH
- ÜBERBAU GARAGEN
- TÜRKLUNG ERLAUBEN ZU WOHNEN
- ANHEBEN DACHGESCHOSS
- UVM.

Zielgruppe:
Je nach Bedarf mehrere ankreuzen
☒ kinderloses Paar, Alter: 65+62
☐ Single Haushalt, Alter: _____
☐ Alleinerziehend
☐ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation
☐ Andere: _____

Was braucht es dafür?
 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
 ANPASSUNG B-PLÄNE, SATZUNGEN (PARKPLATZ),
 BASIS BERATUNG D. MÖGLICHKEITEN → IMPULS

Was darf nicht passieren?
 UNPROFESSIONELLE BEGLEITUNG
 ZU HOHE VERDICHTUNG (SOZIALE STRUKTUR, PARKEN, ETC.)

 Sie finden diese Idee geht besonders gut auf die Ausgangsbedingungen ein? Kleben Sie Ihre(n) Punkt(e) hier hin!

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach, 24.02.2024


Ideen festhalten - Übersichtsplakat


Name der Idee: Generationenhaus

Idee:

- Mehrfamilienhaus
- Verschiedene Wohngrößen
- Gemeinsame genutzte Wohn u. Arbeitsflächen
- Großer Grundstück
- Kosten optimierung / Gemeinsame Nutzung

Zielgruppe:
Je nach Bedarf mehrere ankreuzen

☒ kinderloses Paar, Alter: _____

☐ Single Haushalt, Alter: _____

☐ Alleinerziehend

☐ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork

☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation

☐ Andere: _____

Was braucht es dafür?

- Betriebe
- Schulen
- Nahverkehr

Was darf nicht passieren?

- nicht flexibel (Wohnfläche u. Bewohner)



Sie finden diese Idee geht besonders gut auf die Ausgangsbedingungen ein? Kleben Sie Ihre(n) Punkt(e) hier hin!








Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach 24.09.2021

3.3.3 Familie; erweiterte Familie, Patchwork


Ideen festhalten - Übersichtsplakat


Name der Idee: *Kreislauf wohnen*

Idee: *Mehrgenerations wohnen
attraktiv gestalten um die
unterschiedlichen Lebenssituationen
im Laufe des Lebens abzudecken
(Nicht unbedingt Familiengröße.)*

Zielgruppe:
Je nach Bedarf mehrere ankreuzen

☐ kinderloses Paar, Alter: _____

☐ Single Haushalt, Alter: _____

☐ Alleinerziehend

☒ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork

☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation

☐ Andere: _____

Was braucht es dafür?

Geeignete Wohnkonzepte

Flexibel umgestaltbar

Tolerante / Menschliche Lebenseinstellung

Finanzierbar

Was darf nicht passieren?

Wenn die ältere Person verstirbt

Neuauflage blockieren

Es darf nicht zur Luxus / Immobilie werden

Der Kreislauf darf nicht unterbrochen werden.

★ Sie finden diese Idee geht besonders gut auf die Ausgangsbedingungen ein? Kleben Sie Ihre(n) Punkt(e) hier hin!




Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach, 24.02.20

3.3.4 Alleinerziehende

 Ideen festhalten - Übersichtsplakat 

Name der Idee: ALLEinerziehende

Idee: Mehrgenerationenhaus

Zielgruppe:
Je nach Bedarf mehrere ankreuzen
☐ kinderloses Paar, Alter: _____
☐ Single Haushalt, Alter: _____
☒ Alleinerziehend
☐ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
☐ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation
☐ Andere: _____

- Senioren, Alleinerziehende die Wbg. darauf zugeschnitten
- günstig u. mehrere Schlafzimmer
- Garten zum Spielen, Werkeln u. Treffen
- KiGa + Schulen + Vereine zu Fuß erreichbar

Was braucht es dafür?

- gr. Grundstück/Gebäude wo Synergie entstehen kann
- Kompromissbereitschaft
- Mut, Aufgeschlossenheit
- Mediator/Moderator

Was darf nicht passieren?

- ungleichmäßiges Verhältnis
- nicht passende Leute einziehen

 Sie finden diese Idee geht besonders gut auf die Ausgangsbedingungen ein? Kleben Sie Ihre(n) Punkt(e) hier hin!

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach, 24.02.2024

3.3.5 Seniorinnen und Senioren in Betreuungssituationen

 Ideen festhalten - Übersichtsplakat SWECO 

Name der Idee:

Idee:

- Mehrgenerationen wohnen
- Flächen für Gemeinschaft + Begegnung (kochen, spielen)
- Wohnungen variieren in Größe + Ausstattung - Werkstatt gemeinschaftlich für Nähen, Handwerken etc.
- zubuchbare organisierte Dienstleistungen
- Grünflächen / Garten - auch zum Mitgestalten
- Dezentrale „Wohnanlagen“: also auch in den einzelnen Ortsteilen
- Neubau, aber auch bestehende Immobilien nutzen und ggf. umbauen / modernisieren

Was braucht es dafür?

- Ruf-Taxen; Kleinbusse
- Toleranz, Offenheit, Flexibilität
- Flächen für Neubauten + Menschen, die bereit sind ihre Immobilien zu verkaufen / zur Verfügung zu stellen
- ~~baurecht anpassen~~ Was darf nicht passieren?
- Festhalten an alten Strukturen

Zielgruppe:

Sie haben Bedarf nach einer Zielgruppe:

- ☐ kinderloses Paar, Alter: _____
- ☐ Single Haushalt, Alter: _____
- ☐ Alleinerziehend
- ☐ Familie, Erweiterte Familie, Patchwork
- ☒ Seniorin oder Senior in Betreuungssituation
- ☐ Andere: _____

 Sie finden diese Idee geht besonders gut auf die Ausgangsbedingungen ein? Kreuzen Sie (mehrfach) hier an!

Wohnraumkonferenz Bad Feilnbach, 24.

4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Mit der Wohnraumkonferenz ist die Gemeinde Bad Feilnbach einen wesentlichen Schritt in Richtung Wohnraumkonzept gegangen und hat erste Antworten auf die Frage gesammelt, wie die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde künftig wohnen wollen und können. Knapp 50 Teilnehmende aus dem Gemeindegebiet kamen zusammen und haben sich gemeinsam mit der Zukunft von Wohnen in Bad Feilnbach auseinandergesetzt und Ideen für eine aktive Gestaltung eingebracht. Der öffentliche Auftakt des Wohnraumkonzeptes stieß trotz des schönen Wetters auf großes Interesse und hat die Bedeutung für die Bewohnerinnen und Bewohner nochmals gezeigt.

Die drei unterschiedlichen Impulsvorträge aus den drei bayerischen Gemeinden Heimenkirch, Kirchanschöring und Tittmoning haben gezeigt, dass das Thema Wohnen auch in anderen Orten als wesentlicher Faktor für gesunde Gemeindestrukturen erkannt worden ist. Die Beispiele haben dabei verdeutlicht, für welche Herausforderungen woanders bereits erfolgreich funktionierende Lösungen entwickelt worden sind.

Die Arbeitsphase hat dazu geführt, dass sich die Teilnehmenden intensiv und bewusst mit anderen Lebensphasen und Wohnbedürfnissen auseinandergesetzt haben. In einigen Situationen war das Entwickeln kreativer Ideen anfangs nicht ganz einfach, da die Bedürfnisse von anderen oft schwierig zu überschauen sind. Umso wichtiger war der Start dieses Prozesses, um allen Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde die richtige Lösung anbieten zu können und Bad Feilnbach dabei lebenswert zu erhalten.

Konkret ist das Mehrgenerationenwohnen in vielen Facetten beleuchtet worden. Dabei sind in allen Entwürfen Flächen für gemeinschaftliche Nutzung und gegenseitige Unterstützung mitgedacht sowie auf flexible Entwicklungsmöglichkeiten von einzelnen Gebäuden großer Wert gelegt worden. Auch die Nachverdichtung im Ort spielte eine Rolle sowie die Frage nach rechtlichen Änderungen im Baurecht u.a. auch zum Thema Stellplätze. Der Ausbau gemeinschaftlicher Mobilität war in einigen Ansätzen als Lösung aufgegriffen.

Die Ergebnisse der Konferenz werden nun für die nächsten Schritte zur Erarbeitung des Wohnraumkonzepts genutzt und fließen mit den Ergebnissen der Umfrage in die Handlungsempfehlungen zum Wohnen in der Zukunft in Bad Feilnbach ein.

Alle Informationen, Erkenntnisse und Ergebnisse des Prozesses auf dem Weg zum Wohnraumkonzept sind jederzeit auf der Projektpinnwand abrufbar. Bleiben Sie auf dem Laufenden:

[Neues Wohnen in Bad Feilnbach](#)

