



Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

Veranstaltungsreihe Flächensparen in der Oberpfalz

Wohnen anders gedacht –
Alternativen vor Ort (Modul 5)

25. Mai 2023

**FLÄCHEN
SPAR
OFFENSIVE**

Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz
Patrick Dichtler und Markus Roth

Das „perfekte Wohnen“ in der Werbewelt ...



<https://www.talbau-haus.de>



<https://taff-haus.de>



Einfamilienhäuser

<https://www.tc.de>



<https://realwohnbau.de>

...und in der Realität



www.regensburg.de



<http://www.oberpfalz-luftbild.de>

Es gibt mehr Möglichkeiten Wohnraum zu schaffen



Sanierung und Aufstockung in München. www.byak.de



Wohnen im Schulhaus Oberweschnegg. www.swr.de



Seniorenrechtliches Wohnen in der Scheune in Kemnath. www.heinze.de



Wohnen auf der Garage in Karlsruhe. www.falk-scheemann.de



Wohnen in der alten Spinnerei in Kolbermoor. www.quest-baukultur.de



Wohnen im Derzbachhof. www.euroboden.de

Es gibt mehr Möglichkeiten Wohnraum zu schaffen



Anbau an ein Wohnhaus in Obertraubling.
Foto: Florian Brunner. www.byak.de



Wohnhaus in Holz, Neumarkt in der Oberpfalz.
Foto: Kühnlein Architektur Berching



Gartenhofhaus in Murnau. www.pws-architekten.de



Wohnen über dem Supermarkt in Wörthsee. www.quest-baukultur.de



Das Dörnberg in Regensburg. www.regensburg-gemeinsam-weiterdenken.de

Wohnen – ein Blick in die Welt



Höhlenwohnungen, Frankreich
<https://commons.wikimedia.org/>



Gartenhaus, China
<https://pixabay.com/de/>



Jurte, Mongolei
<https://pixabay.com/de/>



Favela, Brasilien
<https://pixabay.com/de/>



Wohnanlage, Singapur
<https://pixabay.com/de/>



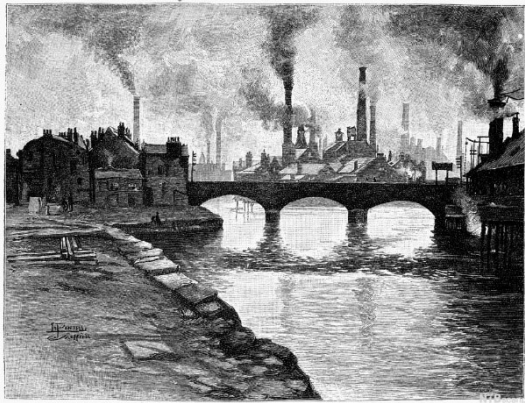
Ziegelhäuser, Jemen
<https://pixabay.com/de/>



Programm

Uhrzeit	Programmpunkt
9:00 Uhr	Begrüßung und Einführung: Wohnen – ein Grundbedürfnis im Wandel Patrick Dichtler / Markus Roth, Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz
9:20 Uhr	Wie wollen wir wohnen? Bedarfsgerechte Quartiersentwicklung mit breiter Bürgerbeteiligung Doris Schneider, Marktentwicklungsgesellschaft Markt Wolnzach
9:50 Uhr	Demographiegerechte Ortsentwicklung, flächensparende Wohnformen und genossenschaftliches Wohnen – Umsetzung in Buch am Erlbach Franz Göbl, 1. Bürgermeister a. D. der Gemeinde Buch am Erlbach
10:20 Uhr	Fragen und Diskussion
10:30 Uhr	Pause
10:45 Uhr	Was geht auf dem Land – studentische Fallstudien und Praxisbeispiele aus der nördlichen Oberpfalz Prof. Andreas Müsseler, Fakultät Architektur OTH Regensburg
11:15 Uhr	Mehrfamilienwohnen für Jung und Alt – autofreies Wohnquartier Regenstauf Manfred Blasch, Dipl. Ing. Univ., Architekt, Blasch Architekten Regensburg
11:45 Uhr	Fragen und Diskussion
12:00 Uhr	Schlussworte und Veranstaltungsende Patrick Dichtler / Markus Roth, Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz

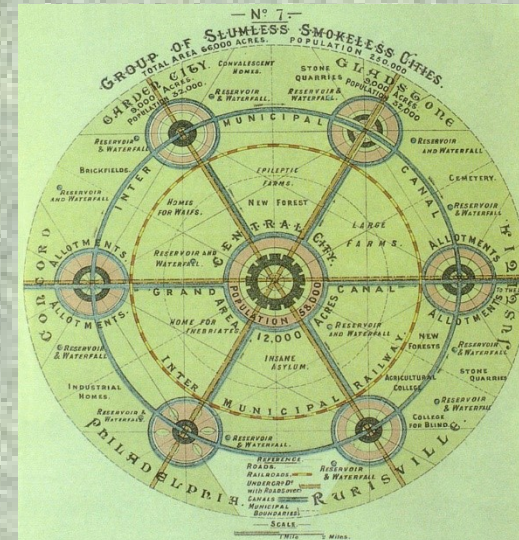
Wohnen – ein Blick in die in Vergangenheit



Industrialisierung
nola.zendesk.com/



Goethes Gartenhaus, Weimar
<https://www.flickr.com/photos/libaer2002/542887554>



Gartenstadt-Konzept von Ebenezer Howard, 1902
<https://de.wikipedia.org/wiki/Gartenstadt>



Neubaugebiet
<https://www.flickr.com/photos/94232741@N04/32955579064>

Wohnen im Grünen / Wohnen im Garten

- Traditionell Ausdruck von Wohlstand
- Ab 19. Jahrhundert „Landhaus“ als Idealvorstellung auch für urbanen Mittelstand erreichbar
- Gartenstadt als Gegenmodell zum Elend der Mietskasernen
 → eigentliche Idee: Wohnen ländlicher Prägung i.V.m. vollwertiger Infrastruktur, Arbeitsplätzen, etc.
- In Deutschland: häufig reine Wohnnutzung im Vordergrund

Wohnen – ein Blick in die in Zukunft

Wichtige Faktoren:

Gesellschaft wird heterogener
unterschiedliche Lebensziele; es gibt nicht mehr „das Traumhaus“

Demographischer Wandel
Anpassung an alternde Gesellschaft

Arbeitswelt ändert sich
Homeoffice, Coworking ...

Konkurrenz um Fläche nimmt zu
Mobilität, Energiegewinnung, Ernährungssicherheit,
Zonen für Klimaschutz und Biodiversität...

Klimawandel lokale Auswirkungen
Extremwetterereignisse, Temperaturanstieg, Wassermangel ...

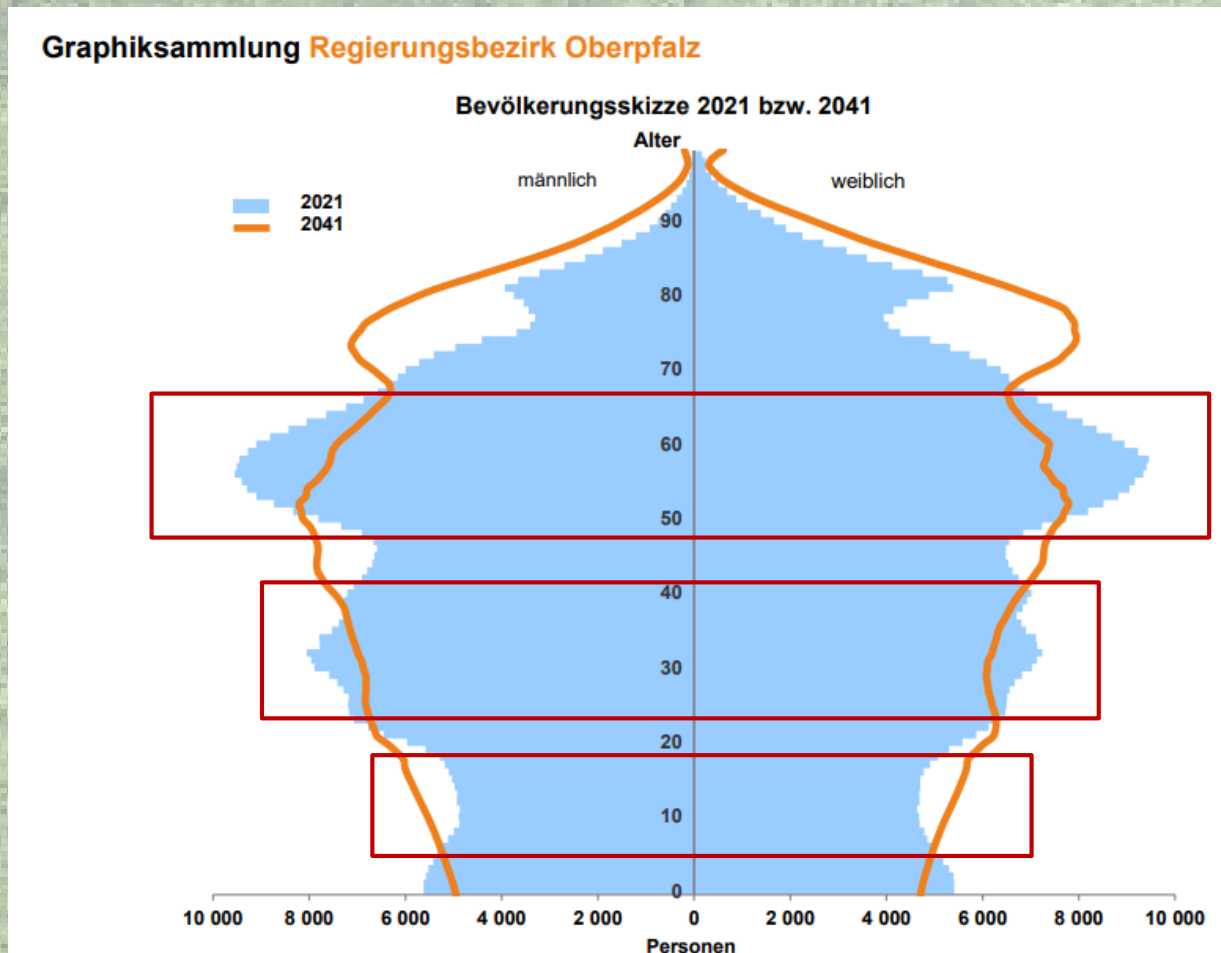
Migration nimmt zu
Anstieg der Weltbevölkerung und weltweiter Klimawandel



Vision Wohnen unter www.spiegel.de



Demographische Entwicklung in der Oberpfalz

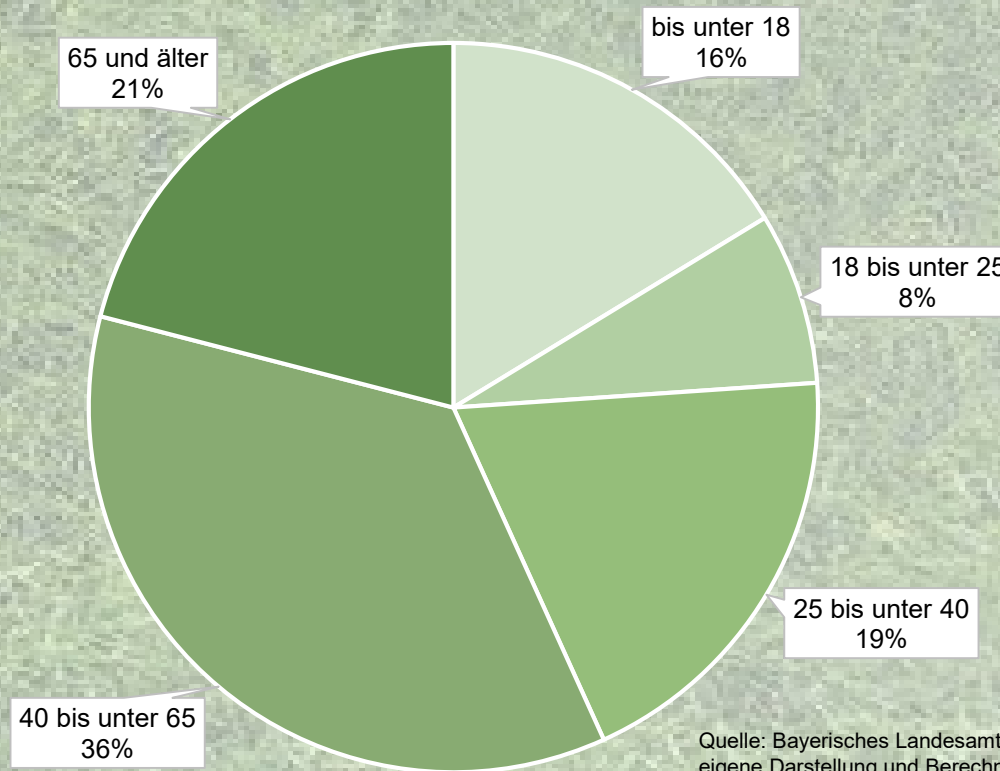


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041



Altersgruppen in der Oberpfalz

Bevölkerung: rd. 1.116.700 zum 31.12.2021



➔ Verschiedene Wohnbedürfnisse in den unterschiedlichen Lebensphasen



Wohnformen heute – Blick in die Statistik

Wohnformen in der Oberpfalz

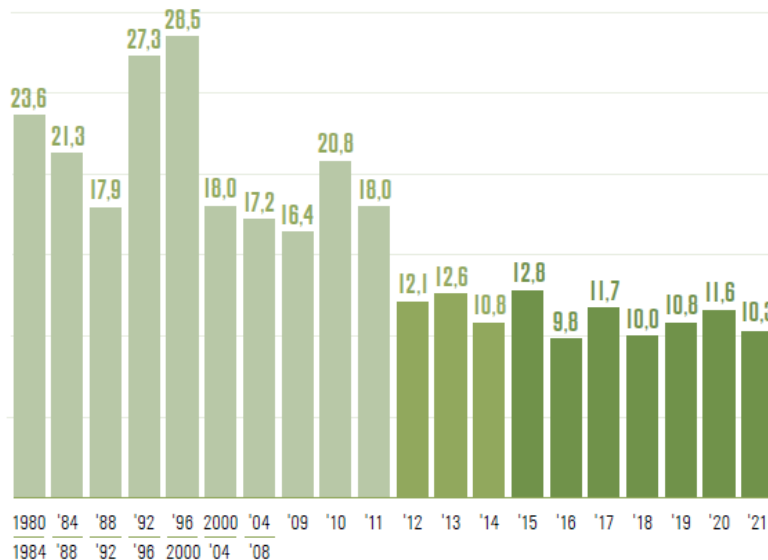
	Gesamtbestand 2021	Zunahme 1991-2021	Anteil 1991	Anteil 2021
Einfamilienhäuser	203.947	+35 %	65 %	66 %
Zweifamilienhäuser	69.197	+22 %	25 %	22 %
Mehrfamilienhäuser (drei und mehr Wohnungen)	34.229	+49 %	10 %	11 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Darstellung und Berechnung



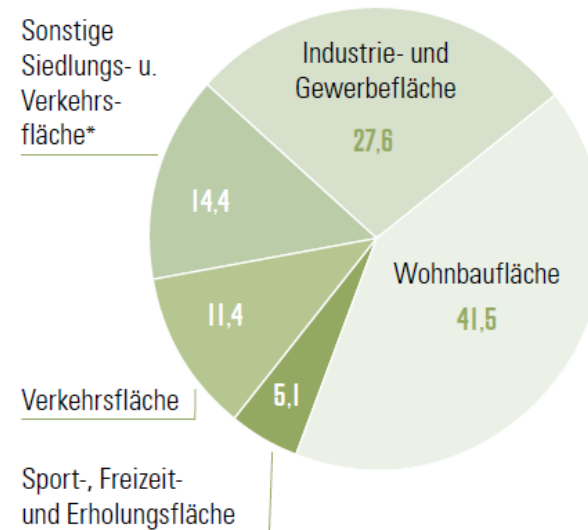
Flächennutzung im Überblick

► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern pro Tag (1980 – 2021) in ha



Bis 2008 4-jährliche Erhebung, danach jährlich.
Seit 2012 genauere Erfassung mittels Luftbildauswertung.
Ab 2015 Berechnung nach ALKIS-Nutzungsarten. Vergleichbarkeit daher eingeschränkt.

► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsart (2015 – 2021) in Prozent

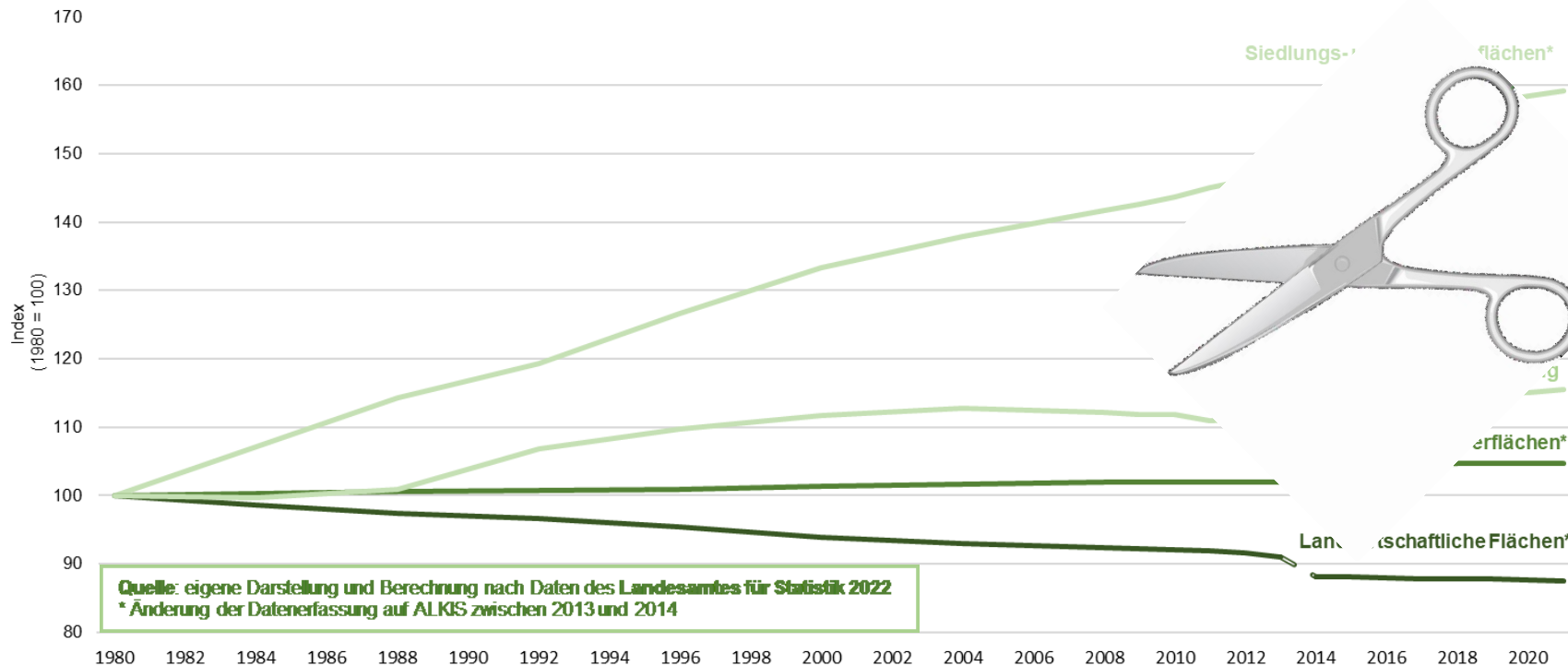


* Flächen gemischter Nutzung, Flächen besonderer funktionaler Prägung, Friedhof, Halde
Quelle: LfStat, eigene Berechnung

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2022

Flächennutzung im Überblick

Flächennutzungs- und Einwohnerentwicklung in der Oberpfalz
(1980 - 2021)



→ Rückgang Landwirtschaftsfläche 2014 bis 2021 um 2.622 ha bzw. 4.370 Fußballfelder (je 0,6 ha)

Beispiel: Aktion „Fläche von oben“

→ Visualisierung der Flächeneffizienz unterschiedlicher Wohnformen



Wohnungsbau

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom



Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken
(1.000 m² Grundstücksfläche pro Wohneinheit)



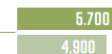
Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (620 m²)



Einfamilienhäuser, einige Doppelhäuser (400 m²)



Reihenhäuser und freistehende
Mehrfamilienhäuser (160 m²)



Kompakte Mehrfamilienhäuser (400 m²)



in Euro pro Wohneinheit
mittleres Kostenniveau 2017

■ Erstmalige Herstellung
■ Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die nächsten 25 Jahre

Quelle: Gertz Gutsche Röhmenapp

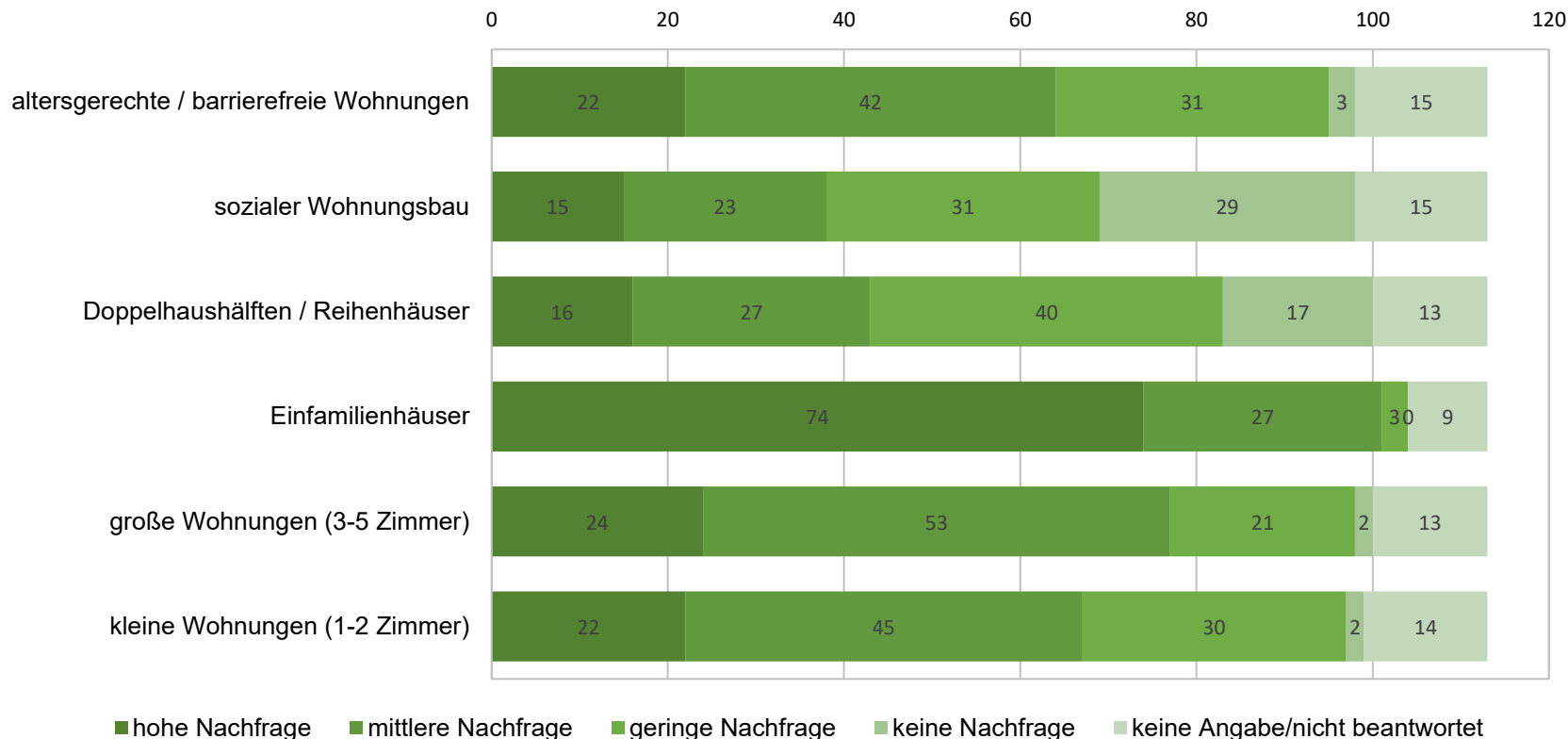
Fotos © Wolfgang Ahlmer



Wohnformen– Nachfrage in der Oberpfalz 2022

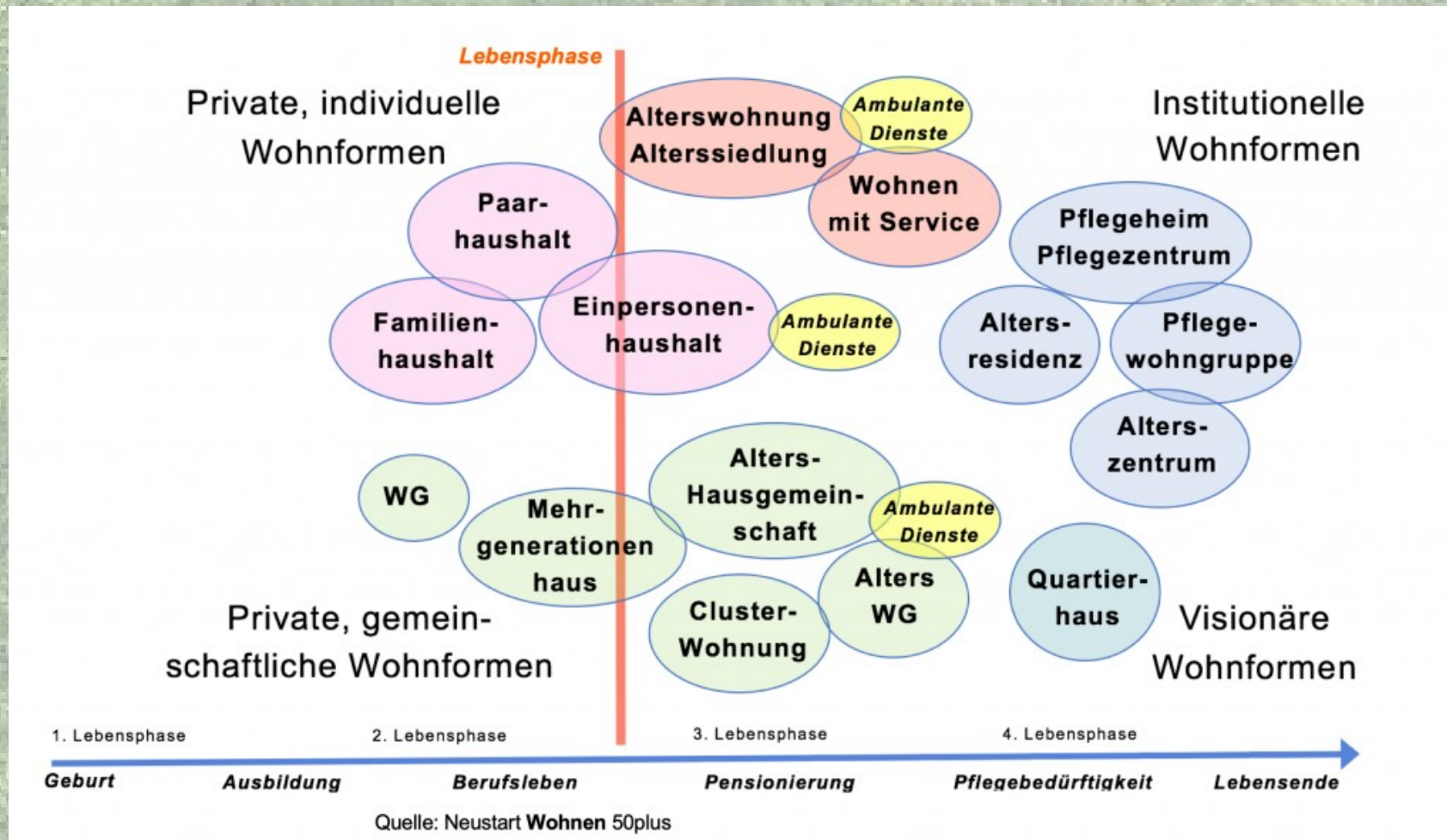
Wie hoch ist die Nachfrage nach folgenden Wohnformen in Ihrer Kommune
derzeit (09/2022)?

(N=113, fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet)





Wohnformen nach Lebensphasen





Herausforderung: Wohnungen für Alt und Jung

BSZ Bayerische Staatszeitung



05.05.2023

Graue Wohnungsnot der Babyboomer

Wohnungsbau-Studie: Förderprogramm „Altes Wohnen“ dringend notwendig

Deutschland wird immer älter – und die Älteren werden immer ärmer. Immer mehr Rentner*innen werden sich das Wohnen deshalb künftig nicht mehr leisten können, warnt das Pestel Institut. Die Wissenschaftler legten dazu auf der Messe BAU in München eine Wohnungsbau-Sozialstudie vor: „Wohnen im Alter“. Im Fokus dabei die Babyboomer-Generation.

Das Pestel Institut stellt in seiner Untersuchung, die es im Auftrag des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) gemacht hat, fest: Über 21 Millionen Menschen werden in 20 Jahren zur Altersgruppe „67plus“ gehören – rund 3,6 Millionen mehr als heute. „Deutschland wird sich dann grob in ‚junge Städte‘ und ‚altes Land‘ aufteilen. Es wird Regionen geben, in denen 2050 über 40 Prozent der Bevölkerung Senioren sein werden“, so der Leiter des Pestel Instituts, Matthias Günther.

Auf die kommende Rentnergeneration der geburtenstarken Jahrgänge sei der Wohnungsmarkt allerdings „ganz und gar nicht vorbereitet“: Nur rund jede siebte Wohnung sei heute altersgerecht. Wobei ein Großteil davon noch nicht einmal von Älteren bewohnt werde. Häufig nutzten Familien den Komfort einer Wohnung ohne Schwellen, mit breiten Türen, Fluren und Räumen. Nach Angaben des Pestel Instituts benötigen bereits heute rund 2,8 Millionen Haushalte, in denen Senioren leben, altersgerechte Wohnungen.

„Aber nur etwa 600 000 dieser Haushalte haben überhaupt so eine Wohnung, in der Menschen mit einem Rollator und Rollstuhl klarkommen. Damit herrscht auch jetzt schon ein massiver Mangel an Seniorenwohnungen: Rund 2,2 Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen aktuell. Das wird sich in den nächsten Jahren allerdings noch enorm verschlimmern. Deutschland rast gerade mit 100 Sachen in die ‚Graue Wohnungsnot‘. Das Fatale ist, dass wir dazu politisch nur eine Vogel-Strauß-Taktik erleben“, sagt Günther.

Es droht Alters-Obdachlosigkeit

<https://www.bayerische-staatszeitung.de/>

16.04.2023, 07:17 Uhr



Wissen > Sommersemester 2023: Wohnkosten für Studierende immens gestiegen

Sommersemester 2023: Wohnkosten für Studierende immens gestiegen

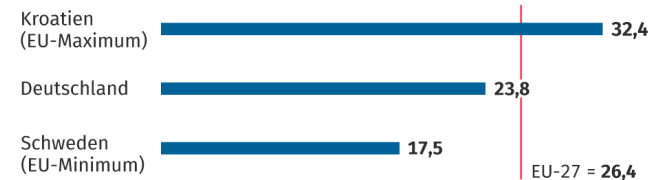
Eine Studie zeigt: Zum Beginn des Sommersemesters sind die Wohnkosten für Studierende und Auszubildende nochmal gestiegen, besonders in Bayern. Selbst kleine Wohnungen oder WG-Zimmer werden für die jungen Menschen langsam unbezahlbar.

Von Philip Artelt

Am 17. April beginnt die Vorlesungszeit. Und auch im Sommersemester 2023 bekommen Studierende eine deutliche Steigerung der Wohnkosten zu spüren. Laut einer Studie des Moses-Mendelssohn-Instituts kostet ein WG-Zimmer in Deutschland durchschnittlich 458 Euro im Monat. Das sind 23 Euro mehr als noch zu Beginn des Wintersemesters. Wenn man auf Bayern schaut, ist es noch mal deutlich mehr: 527 Euro im Durchschnitt. Den Durchschnittswert treibt hier vor allem München nach oben. Die Stadt liegt mit Abstand an der Spitze der teuersten Studenten-Zimmer mit 720 Euro pro Monat.

www.br.de

Durchschnittsalter bei Auszug aus dem Elternhaus 2020 in ausgewählten EU-Staaten



Quelle: Eurostat

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

DESTATIS
Statistisches Bundesamt

www.destatis.de

Ziel – Wohnen neu denken

Zuerst Wohnraum im Bestand schaffen, u. a. durch umnutzen, aufstocken, anbauen

Bei Neuausweisungen auf die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigen, neue Wohnformen wagen und Rahmenbedingungen beachten

- Modellkastenbauweise (flexibel auf verschiedene Lebenssituationen reagieren)
- Einzelhäuser mit Einliegerwohnung um Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen
- Co-Living Angebote für gemeinschaftliches Wohnen auf Zeit
- Soziale Durchmischung (Mix an Wohnformen für Eigentümer und Mieter)
- Schaffung von Räumen für gemeinschaftliche Aktivitäten
- Infrastruktur (Erschließung, Energieversorgung, Mobilität, Digitalisierung, Nahversorgung...)
- Klimawandel (Hitze, Starkregenereignisse usw.)
- ...

Kein Patentrezept, jede Gemeinde hat ihre eigene Identität und Herausforderungen



Bürgerbeteiligung für einen ganzheitlichen Ansatz vor Ort.

Bedarfsgerecht wohnen – eine bunte Mischung



www.vivawest.de

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz



Patrick Dichtler
Geograph (M.Sc.)



Markus Roth
Geograph (Dipl.)

E-Mail: flaechensparen@reg-opf.bayern.de

Weitere Informationen zum Thema Flächensparen unter

www.flaechensparoffensive.bayern

www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive