

# Neues Wohnen in Tettau

EINE INITIATIVE FÜR INNOVATIVE WOHNFORMEN IM  
LÄNDLICHEN RAUM, 2012 –

6.Bayerisches Flächensparforum StMUV StMI ANL// Bayreuth, 16.03.2017 //

Impulse aus der Werkstatt

Prof. dipl.arch. ETH SIA Mark Michaeli, TU München

[www.sustainable-urbanism.de](http://www.sustainable-urbanism.de)

[www.land.ar.tum.de](http://www.land.ar.tum.de)

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND



# made in tettau



STÄDTEBAULICHES ENTWURFSLABOR  
DER TU MÜNCHEN  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT  
DER MARKTGEMEINDE TETTAU

**sustainable urbanism**  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND



# Zum Einstieg: Entwurfslabore der TU München

**zwischen metropole & peripherie**  
MÖGLICHES UND UNMÖGLICHES  
VORLESUNGSREIHE  
WINTER 2013/14

zuletzt geändert am:  
20.11.2013

**TERMINE / DOWNLOADS**

für aktuelle INFORMATIONEN ZUR PRÜFUNG siehe weiter unten  
for information on the exam in english language please scroll down

**Vorlesungsveranstaltung**  
Mittwochs 11.30 - 13:00 Uhr // Raum 0220

01 / 23. 10. // Von (un)möglichen Räumen – zwischen Metropole und Pe  
Prof. Mark Michaeli / sustainable urbanism TUM  
Unterlagen zur Vorlesung:  
Foliensatz/ overview presentation (pdf): [download](#)  
english abstract: [download](#)

02 / 30. 10. // Von (un)möglichen Räumen... II  
Prof. Mark Michaeli / sustainable urbanism TUM  
Unterlagen zur Vorlesung:  
Foliensatz/ overview presentation (pdf): [download](#)  
english summary: coming soon

03 / 06. 11. // Möglichkeiten von Konversionen an den Gleisen von Metr  
Verena Hennigs / Leiterin Vertrieb und Entwicklung DB Süd  
English abstract [download](#)

04 / 13. 11. // Visionen und Wirklichkeit für Landshut // Was Planung m  
Kathrin Fändrich / Architektin und Regierungsbaumeisterin  
English abstract [download](#)

**sustainable urbanism**  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

Anhand von konkreten Herausforderungen der Siedlungsentwicklung erforscht der Lehrstuhl in Partnerschaft mit Gemeinden und Städten neue Phänomene der Siedlungsentwicklung und setzt sie in Lösungsvorschläge und Entwürfe um.

## Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land TU München

### Übersicht Projekte

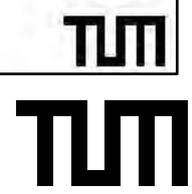
**made in tettau, hands on tettau**

- Amsterdam (NL)
- Haarlemmermeer (NL)
- Tårnby (DK)
- Frankfurt (D)
- Neustadt b.C.
- Tettau
- Werntal
- Bad Berneck
- Kitzingen
- Steinwald - Allianz
- Nürnberg
- Amberg AoVe
- A7 Franken-West
- Monheim
- Plattling
- Ilzer Land
- Waltersdorf
- Landshut
- Hallbergmoos
- Anteiland
- Fürstfeldbruck
- München
- Wild
- Wild East
- Trostberg
- Traunstein
- Neunkirch (CH)
- Auerbergland
- Steingaden
- Garmisch-Partenkirchen
- Kloten (CH)
- Zürich (CH)
- Thurgau (CH)
- Bregenzwald
- Thessaloniki (GR)
- Prag (CZ)
- Perm (RU)
- Singapore (SG)
- Nyanza (RW)
- Kigali (RW)
- Valparaiso (CHI)
- Port-au-Prince (HTI)
- Zürich (CH)
- St.Gallen (CH)
- Lissabon (P)
- Paris (F)
- Delft (NL)

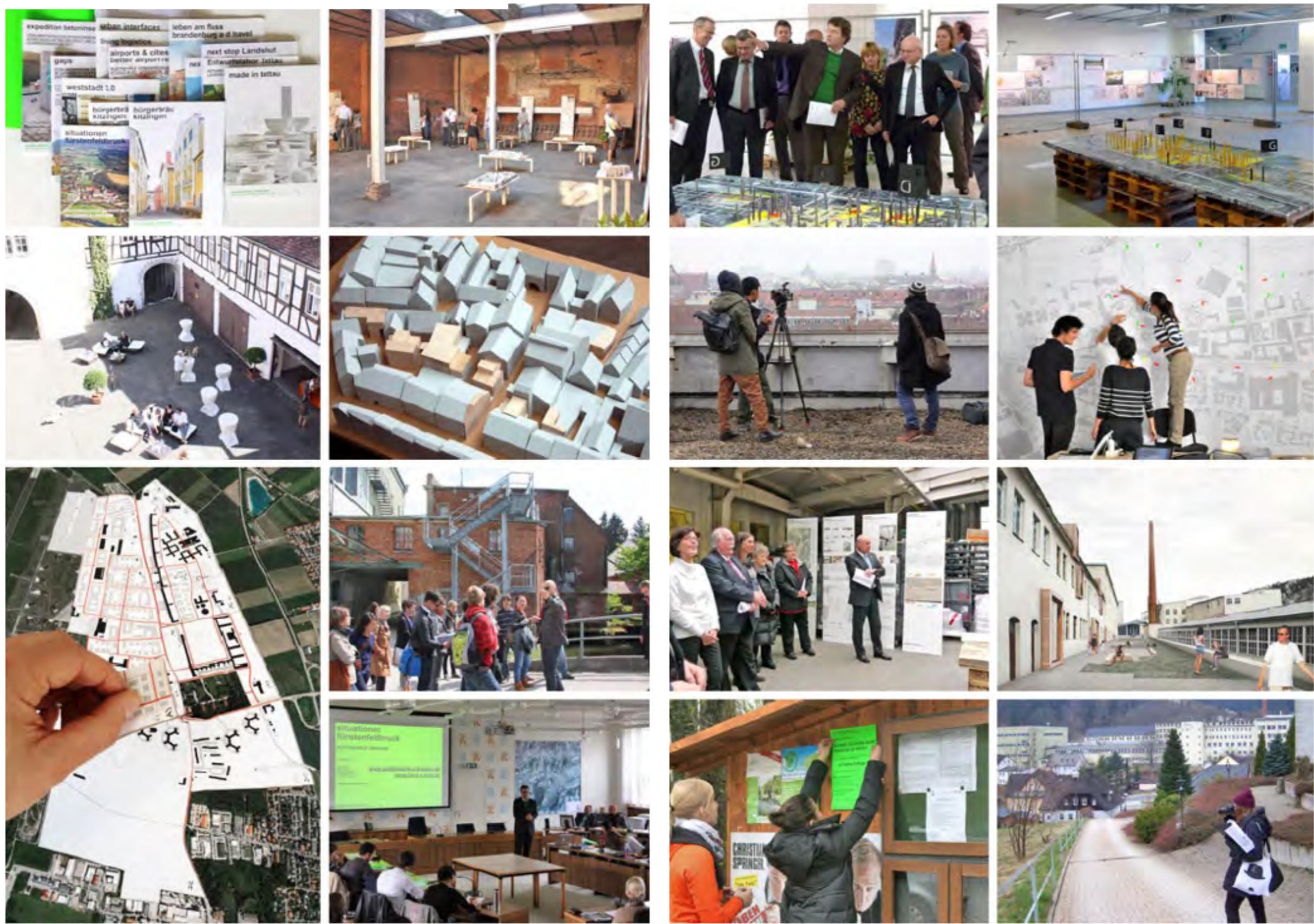
**sustainable urbanism**  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

weitere Infos:  
[www.sustainable-urbanism.de](http://www.sustainable-urbanism.de)  
[www.land.ar.tum.de](http://www.land.ar.tum.de)

Alle Abbildungen: TUM sustainable urbanism



# Entwurfslabore: Ideen Vor Ort erarbeiten und verankern



Alle Abbildungen: TUM sustainable urbanism

# Entwurfslabore: Ortsspezifische Lösungen und Erforschung anbieten

## Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land TU München Übersicht Projekte: Bürgerbräu Kitzingen

**Bürgerbräu Kitzingen**  
FORSCHUNGSORIENTIERTER ENTWURF STÄDTEBAU  
DIPLOMMASTER SS 12, Vertiefung WS 12/13

**Fokus Bürgerbräu**

**„Schatzkarte“**

**Einstieg/Räumliche Analysen**

**Fokus Bürgerbräu Projektion / Synopse**

**Sonderformen Tourismus**

**Wohnen 1**

**WORKSHOP**

**MODELLE BÜRGERBRÄU KITZINGEN**

**Beispiel Analyse**

**Quantitative Abschätzung 2**

**Teilvision F – Wirkungsnetz**

**Strategische Themen für Nürnberg West**

**Ein Anwendungsbeispiel: Stadtlabor Nürnberg West**

**Teilvision B**

**Teilvision B**

**Erfolgsfaktoren und Werkzeuge – Beispiel B**

**Erfolgsfaktoren und Werkzeuge – Beispiele B**

**sustainable urbanism**  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

Jedes Projekt wird vor Ort mit Vertretern der Gemeinde, privaten Partnern und Bürgern entwickelt und im Untersuchungsmaßstab definiert. Je nach Umfeld können die Ergebnisse konkrete Vorschläge für die bauliche Entwicklung des Bestandes (links) sein oder auch wissenschaftlich-analytisch oder modellhaften Charakter haben (unten).

## Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land TU München Übersicht Projekte: Stadtlabor Nürnberger Weststadt

**Stadtlabor Nürnberg West**  
NÜRNBERG, DEUTSCHLAND  
2011/2013

**Analysen: Schatzkarte**

**Ein Anwendungsbeispiel: Stadtlabor Nürnberg West**

**Beispiel Analyse**

**Quantitative Abschätzung 2**

**Teilvision F – Wirkungsnetz**

**Strategische Themen für Nürnberg West**

**Teilvision B**

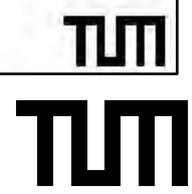
**Teilvision B**

**Erfolgsfaktoren und Werkzeuge – Beispiel B**

**Erfolgsfaktoren und Werkzeuge – Beispiele B**

**sustainable urbanism**  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

Alle Abbildungen: TUM sustainable urbanism



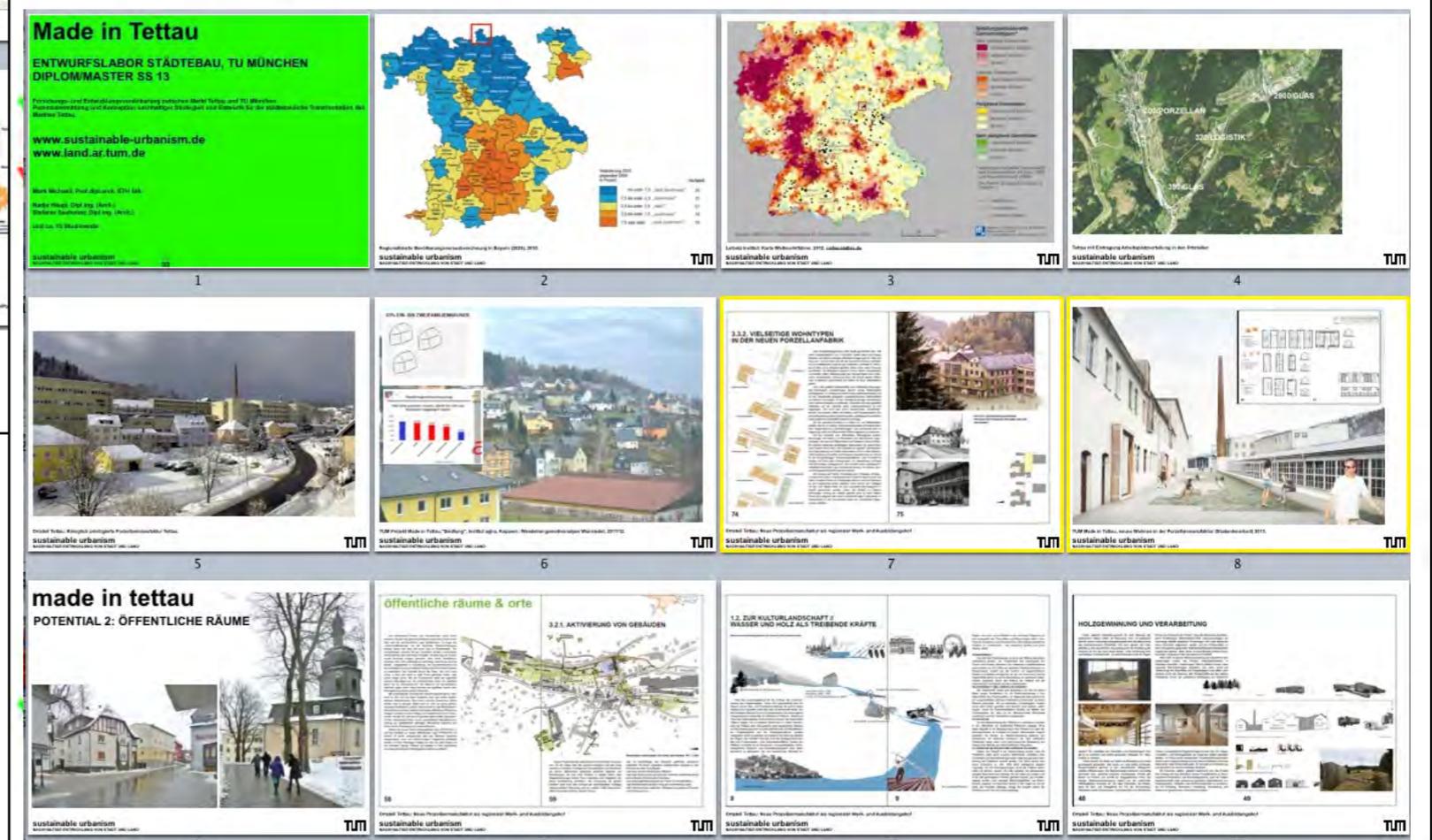
# Entwurfslabore: „hinter die Zahlen“ schauen

Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land TU München  
 Übersicht Projekte: Ideen fürs Städtli, Neunkirch, Schweiz.



Gerade in kleineren Gemeinden bedarf es des genauen Hinsehens, jenseits der Statistik. Die Ausdifferenzierung des Raumes dient der Erschliessung vorhandener Potentiale und der Verankerung in vor Ort umsetzbaren Zukunftsstrategien. Die vorgestellten Ansätze zielen dabei auf die Aktivierung der öffentlichen Hand als auch Einzelner als Träger des Umbauprozesses.

Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land TU München  
 Übersicht Projekte: Made in Tettau



**sustainable urbanism**  
 NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

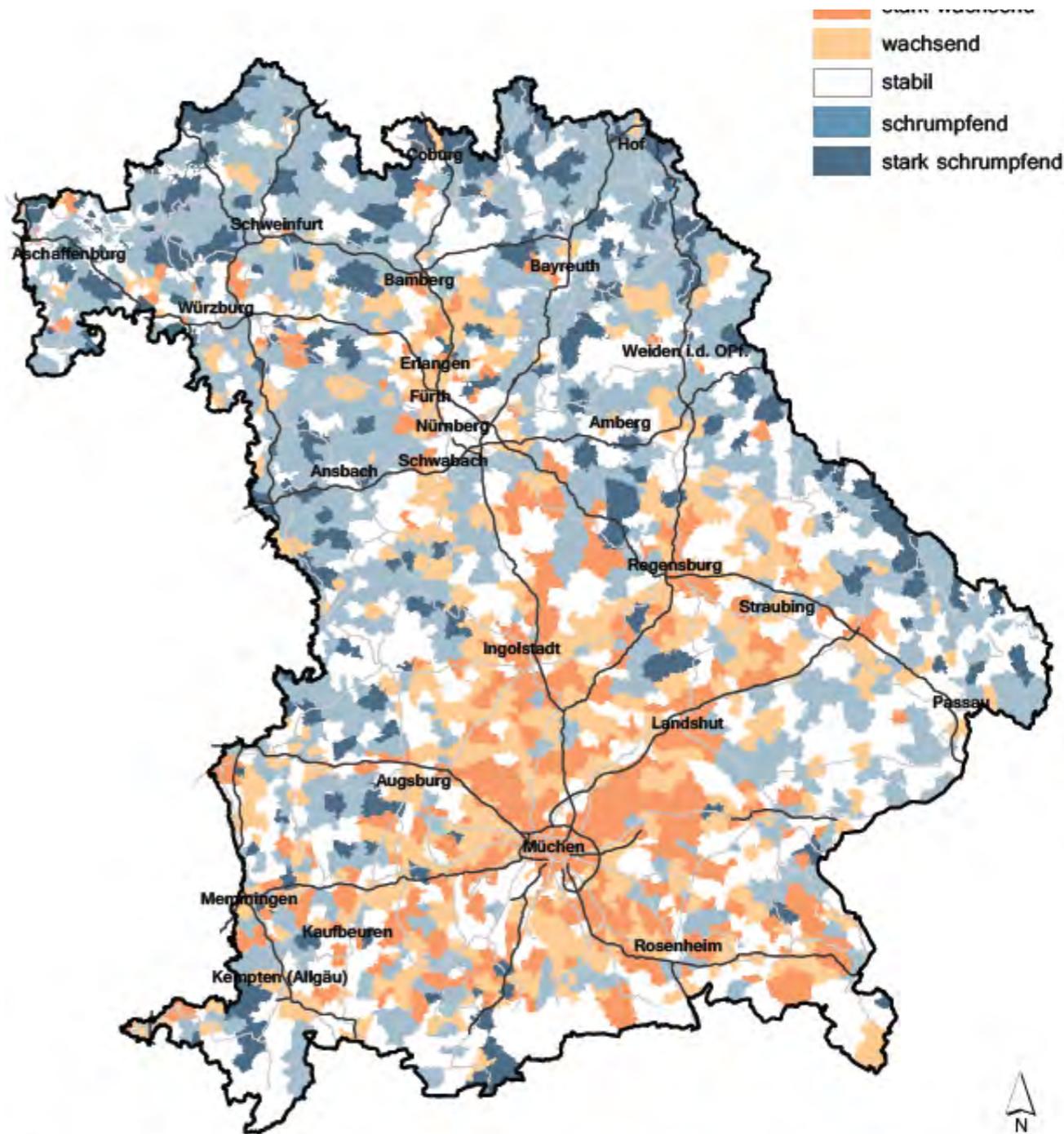
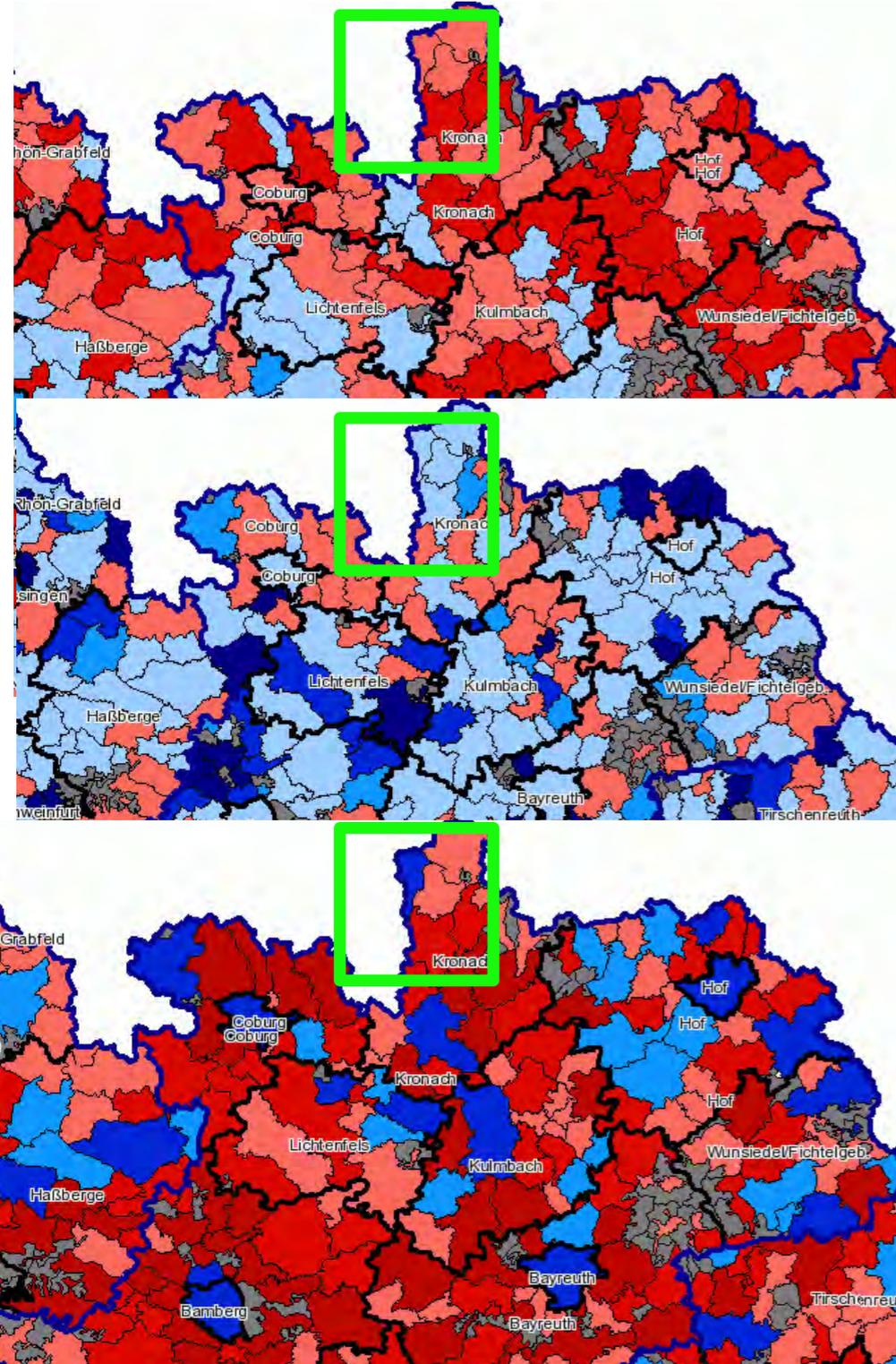
**sustainable urbanism**  
 NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

Alle Abbildungen: TUM sustainable urbanism

**sustainable urbanism**  
 NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND



# Warum Tettau?: Wohnen, Arbeiten, Wohnortwahl, Pendlerströme, Zu- und Wegzug auf dem Land verstehen

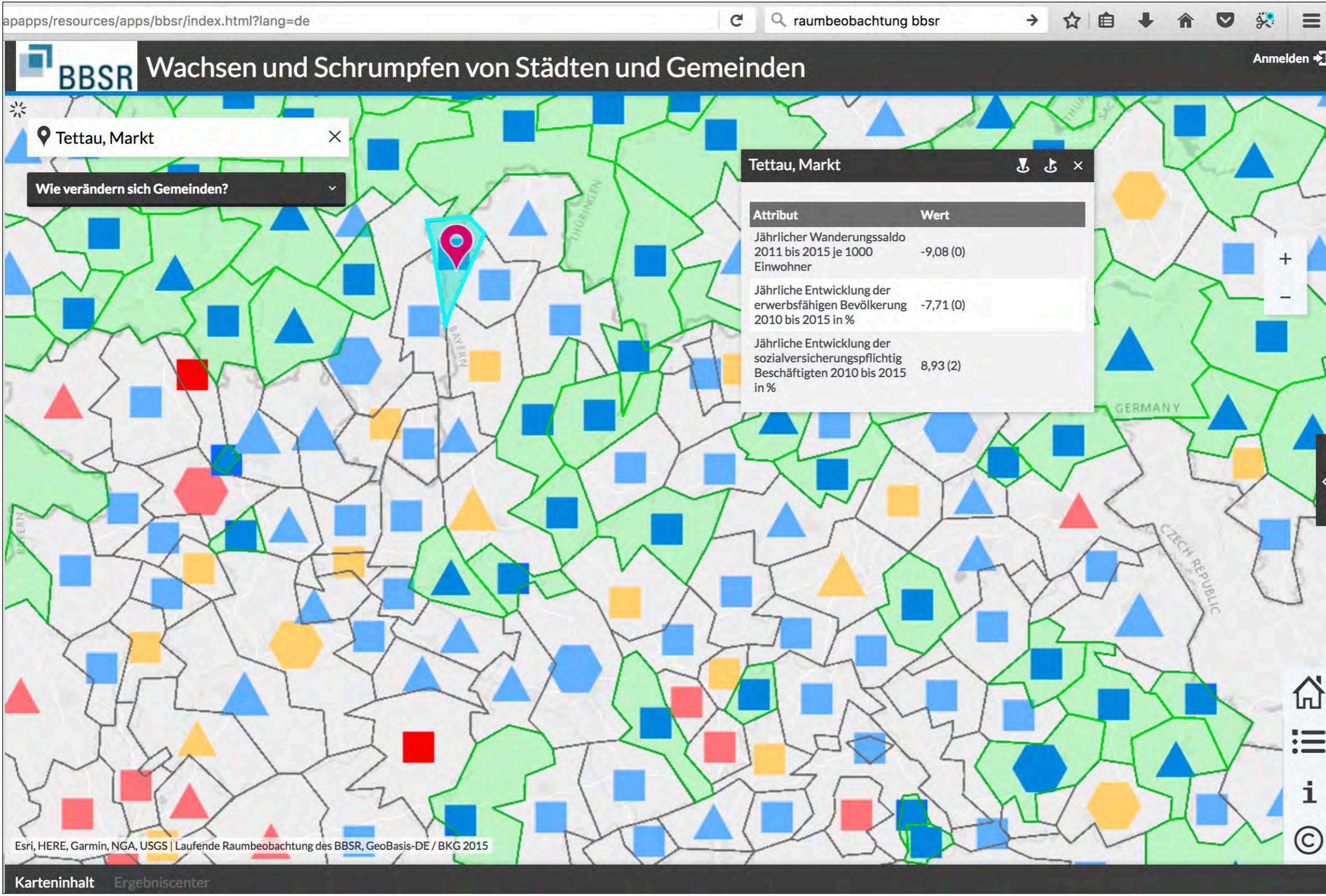


Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2013/14, Bayerische Vermessungsverwaltung 2013/14.

Abbildung 51 Räumliche Verteilung von Wachstum und Schrumpfung in Bayern, Zeitraum 2007-2011

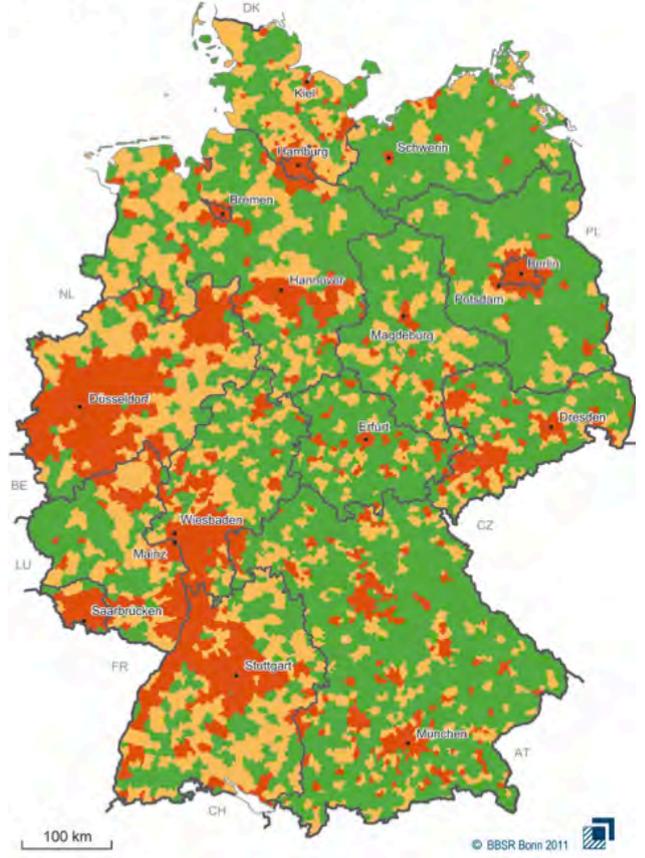
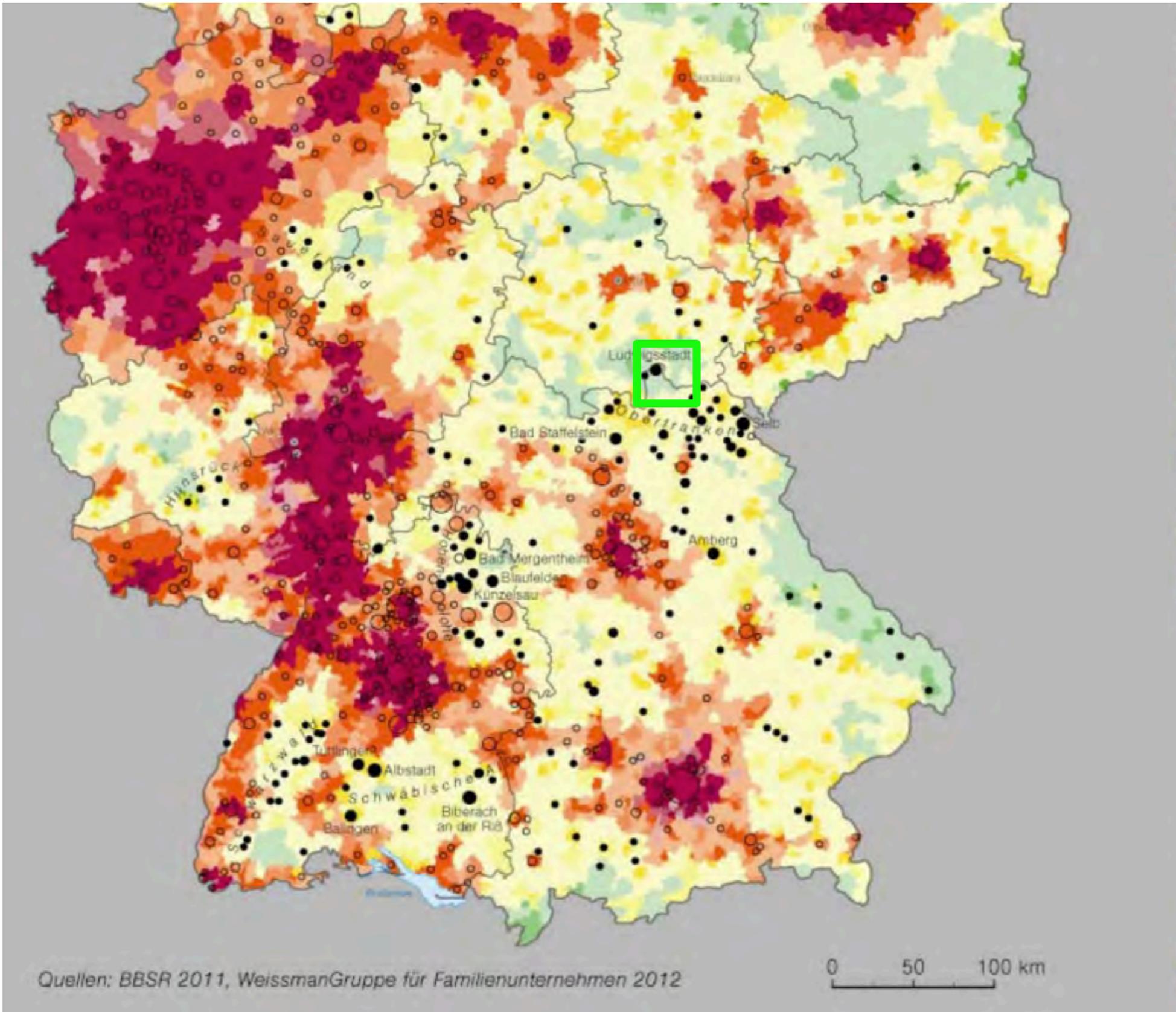
sisby.de, 2013: Entwicklung der Bevölkerung, Arbeitsplätze, Pendlermuster  
 Koller, D. und Koller, A. Raumentwicklung zwischen Wachstum und Schrumpfung (Masterarbeit)

# Raumbeobachtung

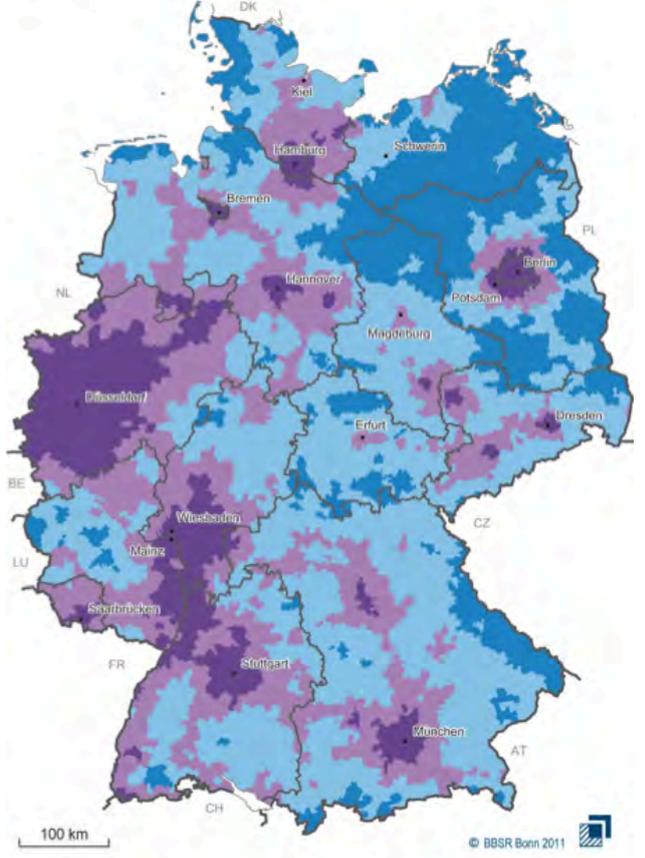


Raumbeobachtung des BBSR: Interaktives Kartentool zu Wachstums- und Schrumpfungprozessen, 2015 (screenshot: 10.10.2017)

# Raumtypen und Industriestrukturen



Siedlungsstrukturelle Prägung  
Raumtypen 2010 - Bezug Lage



(links) Leibniz Institut: Karte Weltmarktführer, 2012, [nationalatlas.de](http://nationalatlas.de), Eintragung markt Tettau (TUM), 2013.

(rechts) BBSR, Raumtypen 2010, Bezug Siedlungsstruktur (oben, städtisch/ländlich), Lage (unten, zentral/peripher), 2011.



# Tettau: Vor Ort



Satellitenbild Tettau (Quelle: Landesvermessung Bayern), ca.2500 Einwohner mit Eintragung Arbeitsplätze bei größten Arbeitgebern, 2012.

# Tettau: Vor Ort



Ortsteil Tettau: Analysen und Recherchen: Baustrukturen in Tettau, Fotografie: Nadja Häupl, TU München, 2013.

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

# Heterogener Baulicher Bestand, Zustand und Nutzung



Ortsteil Tettau: Analysen und Recherchen: Baustrukturen in Tettau, Fotografie: Nadja Häupl, TU München, 2012.

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND



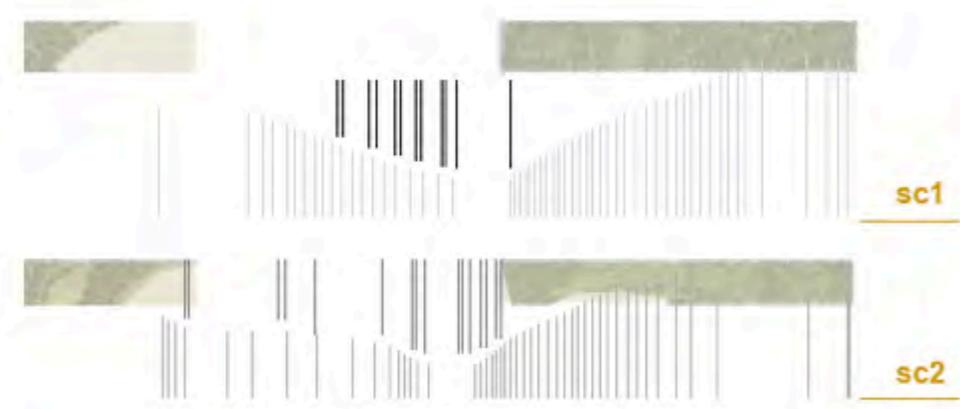
# Vorgehen: 2. ...Suche nach „Schlüsselzutaten“...



TU München: Kartierungen Tettau (Studentenarbeiten: Gebäude/Schwellen), 2012: Funktionen, Nutzungsintensität, Zustand/ Leerstand, Bewohner, Grenzen/Schwellen. (Quelle: TU München, sustainable urbanism – Katalog/Projektdokumentation Made in Tettau, 2013.)

# Vorgehen: 3.... herausarbeiten von bestehenden Qualitäten,...

entstehen undefinierte Räume, die nicht Bezug auf Topographie und Landschaftsraum nehmen.



TU München: Kartierungen Tettau (Studentenarbeiten: Raumqualitäten und -identitäten.), 2012: Funktionen, (Quelle: TU München, sustainable urbanism – Katalog/Projektdokumentation Made in Tettau, 2013.)

# Vorgehen: 4.... Herunterbrechen auf den Elementmaßstab,...

**PINK** Tettau Nord

Die Hauptstraße bildet die nördliche Verlängerung des Marktplatzes. An ihr liegen einige Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, Sportläden) für die Bewohner des Dorfes, ebenso wichtige Treffpunkte wie z.B. gastronomische Einrichtungen (Pöschker, Hemingway). Die Hauptstraße folgt dem Talverlauf und steigt erst nach dem Ortskern leicht nach Norden hin an.

Charakteristisch unterscheiden sich die beiden Hauptstraßenseiten voneinander. Die Westseite ist dicht bebaut, da viele Lücken zwischen den Häusern über die Jahre mit Garagen und niedrigen Anbauten gefüllt wurden. Demnach gibt es nur selten Blockbezüge auf das Tettautal und den bewaldeten Hang dahinter. Die Ostseite dagegen ist offener, da die Gebäude auf Abstand gebaut wurden. Die vorhandenen Lücken werden als Grünflächen oder Parkplätze genutzt. Mit der zunehmenden Hanglage liegen die Häuser auf einer verbindenden Stützmauer, die eine Art Schwelle zu den hier ausschließlich Wohnhäusern bildet. Die Erschließung erfolgt dann über Treppen, Rampen oder Auffahrten.



Hauptstraße bis Marktplatz. Ansicht Ost (Ausschnitt), oa. M 1:200, Anna-Lea Boé, Alexander Kunst



Marktplatz die Hauptstraße. Ansicht West (Ausschnitt), oa. M 1:200, Anna-Lea Boé, Alexander Kunst



**LILA** Tettau Ost



Am Teich. Ansicht West, oa. M 1:200, Jochen Brenner  
Entlang des Tettautals nördlich des Weihers führt auf der Ostseite die Straße Am Teich entlang. Sie endet an einem größeren Gebäudekomplex als Saalgarde. Die hier stehenden überwiegend dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind durch die Topografie der Hanglage geprägt. Dazu sind die Garagen sehr präsent, die teilweise als Terrassen genutzt werden. Die Straße Am Teich besitzt lediglich eine Abzweigung nach oben zur Straße Am Hang. Die Häuser direkt am Teich sind bereits aus den 1930er Jahren.



Siedlungsstraße. Ansicht Nord, oa. M 1:200, Jochen Brenner

Bleibt man vor dem Ortskern in die Siedlungsstraße ein, kommt man am Teich und dem alten Mühlhaus vorbei. Diese Stelle im Ort besitzt großes Potenzial, um die Attraktivität des Ortes zu steigern. Die teilweise sehr alten Gebäude sind besonders erhaltenwert und einzigartig im Ort. Der Teich markiert zudem den Beginn des Wiesengrunds mit Park- und Tennisanlagen.



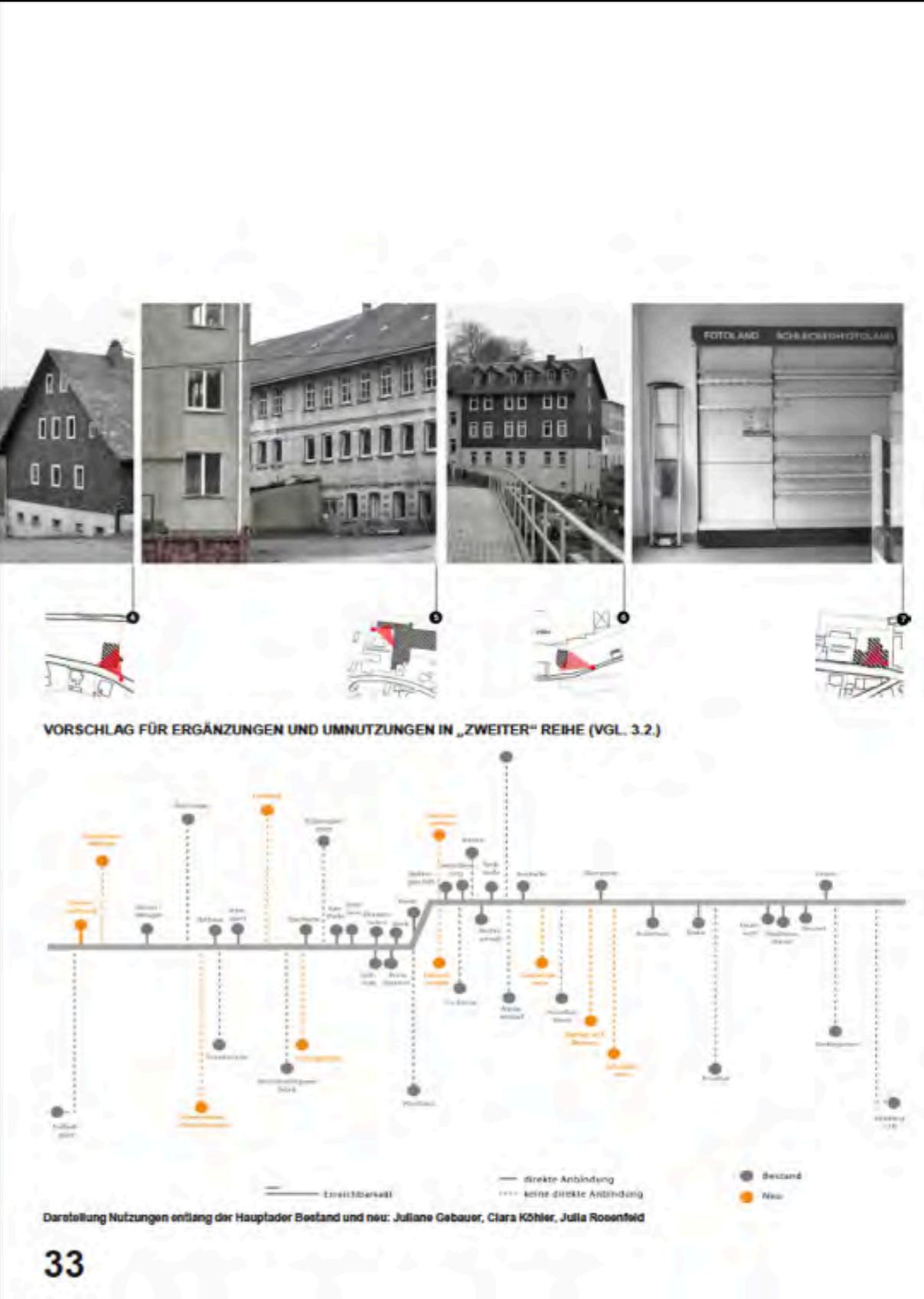
Christian-Müller-Straße. Ansicht West, oa. M 1:200, Jochen Brenner  
Die Straße bildet die südliche Verlängerung der Hauptstraße Tettaus. An ihr liegen repräsentativere Gebäude, teilweise mit gewerblicher Nutzung, und die wichtigsten neuen Einkaufsmöglichkeiten. Die Straße folgt dem Talverlauf. Besonders zum Ortsausgang am Weichhang macht sich die Topografie bei der Lage der Gebäude bemerkbar. Gebäude heben sich durch einen Sockel oder Stützmauern von der Straße ab. Das entstehende Sockelgeschoss wird als Keller oder Garagen genutzt. Die Garagen am Ortsausgang stehen leer.



10

11

# Vorgehen: ... Zusammenstellung thematischer Potential-/Defizitkarten



Ortsteil Tettau: Analysen und Recherchen: Aktivitätenprofil Hauptstrasse als funktionales Rückgrat der Räume der Öffentlichkeit. (made in Tettau)

# Offenes Arbeiten vor Ort: Erschliessung implizites Wissen, Motivation für Problembereiche, weitere Projekte und -organisation.

## ... AUS DER SICHT DER STUDIERENDEN

Um die tatsächlichen Potentiale und Defizite vor Ort zu identifizieren, hieß es für die internationale Studentengruppe und den Lehrstuhl zunächst, Ort und Umgebung kennen- und verstehen zu lernen. Alle Straßen und Wege wurden abgeschritten und neue, heute noch nicht existente oder verstellte Wege entlang der Tettau oder zum überörtlichen Wegenetz beschriftet. Gebäude und Freiräume wurden fotografiert und Zustand und Nutzung katalogisiert. Aufmerksam wurde beobachtet, welche Orte und Räume von den hier Lebenden und Arbeitenden wie genutzt werden. Und wo es sich ergab, kam es zum direkten Austausch mit ihnen.

Den Auftakt des Studios machte dabei eine zweitägige Exkursion (19.04.-20.04.2013) in die Marktgemeinde Tettau, um den Ort selbst „offiziell und inoffiziell“ kennen zu lernen. Am ersten Tag fanden geführte Besichtigungen durch Produktion und Werksverkauf der Königlich Privilegierten Porzellanfabrik Tettau, der Festhalle, der Schule samt Schwimmbad, der leerstehenden Neuen Porzellanfabrik und der Siedlung am Hang statt. Am Samstag wurden auf freien Streifzügen durch den Ort Bewohner befragt, viel fotografiert und Bestandsaufnahmen kartiert.

Die persönliche Wahrnehmung des Ortes und die Kartierungen wurden in einem zweiten Workshop (05.05.-09.05.2013) noch einmal überprüft und geschärft, die Dokumentationen analysiert und erste Ideen für Tettau entwickelt.

An dessen Anfang stand jedoch eine Tour per „Schulbus“ durch die Grenzregion über Kleintettau (Tropenhaus und Flaconmuseum), Lauenstein (Confiserie und Burg), Probstzella (Haus des Volkes), Spechtsbrunn (Rennsteig und neues Gewerbegebiet), Sonneberg und Neustadt bei Coburg im Direktvergleich mit Puppenfestival, Mitwitz und Kronach „leuchtet“ als festlichen Abschluss, um die Möglichkeiten für den Markt Tettau im Kontext seiner Umgebung besser einordnen zu können.



Die folgenden Kategorien für die Analyse waren als Anregung zu verstehen und wurden auf die konkreten Gegebenheiten und Entdeckungen hin im Arbeitsprozess modifiziert.

### KARTIERUNG UND GRAFISCHE ÜBERSETZUNG VON EXEMPLARISCHEN BESTANDSAUFNAHMEN

**WAHRNEHMUNG DES RAUMES**  
Kartierung mit geeigneten Signaturen von:  
Weite und Enge und deren Überleitungen (Aufweitungen und Verengungen) durch Gebäude/ durch die Topografie  
Raumkörper mit raumprägenden Begrenzungen; Hauskanten, Hangkanten, ...  
Besonders „gerahmte“, freigestellte oder verstellte Blickbeziehungen in den Ort und in den Landschaftsraum  
charakteristische Profilschnitte mit Blickansicht

**BAULICHER BESTAND**  
Kartierung der Quantitäten:  
Alter (vor 1900, vor 1945, nach 1945 bis 1990, Neubauten)  
Geschossigkeit (I-II-III-... +Dach)  
Bauart Fassade (sichtbares Fachwerk, Putzbau, Schieferdeckungen, Eternitverkleidungen, Betonbau, Stahlbau,...)  
Kartierung des Zustands der Bausubstanz in einer Farbskala dunkel zu hell: (ansprechend/saniert – unsaniert mit Potentialen – neutral – „hoffnungslos“)  
Fotoserie mit Standortverankerung des Bildmotivs in einer Karte

**GEBÄUDENUTZUNGEN**  
Kartierung der Nutzungen mit geeigneten Signaturen:  
Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Industrie/Handwerk, Lagern/Parken, Leerstand  
Öffentliche Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuung, Einrichtungen für Sport/Spiel, Kultur/ Religion,  
Wohnen, Unterkünfte Besucher, Betreutes Wohnen/ Betagte  
Kartierung der Qualitäten der EG-Nutzungen in einer Farbskala dunkel zu hell: (hochwertig – Übergangsnutzungen – minderwertig...)  
Fotoserie mit Standortverankerung des Bildmotivs in einer Karte

**BODEN UND FREIRAUMNUTZUNGEN**  
Kartierung der Quantitäten der Bodenbeläge mit geeigneten Signaturen:  
Material/ Form (Natursteinpflaster, großformatige Platten, Gehwegplatten, Asphalt, Kies, wassergebundene Decke, Bepflanzungen, Bäume)  
Alter („Altes“ Pflaster, Asphalt der 60er Jahre, Pflasterungen der Städtebauförderung der 80/90er Jahre, neue Anlage,...)

Nutzung (Platz, Shared Space, klassische Straße mit Bürgersteig, Garten, Gemüsegarten, Liegewiese, Sport, Spiel, Friedhof...)  
Kartierung der Qualitäten in einer Farbskala dunkel zu hell: (ansprechend – mit Potentialen – neutral – abweisend)  
Fotoserie mit Standortverankerung des Bildmotivs in einer Karte

**GRENZEN UND SCHWELLEN**  
zwischen privatem und öffentlichem Raum und der Übergang in den Landschaftsraum  
Kartierung der Typologien mit geeigneten Signaturen:  
Hauskanten, Mauern, Zäune, Hecken, Stufen, Terrassen, Vorgärten, herausgearbeitete Eingangssituationen, Zu-/Eingänge (mit Eingangspfeil) zu Häusern, Ortsausgänge zu Wanderwegen (mit Pfeil),...  
dazu: bemerkenswerte Schilder, Aussteller, Inschriften  
Fotoserie mit Standortverankerung des Bildmotivs in einer Karte: „Der genaue Blick“

**MENSCHEN auf Straßen und Wegen**  
Beobachtung/ Zählung (und deren grafische „Übersetzung“) der sichtbaren Bevölkerungsgruppen in charakteristischen Bereichen des Ortes (z.B. bei öffentlichen Einrichtungen) nach Kriterien wie: Generationengefüge (Kinder, Jugendliche, arbeitende Bevölkerung, ganze Familien, Senioren), Bewohner/ Besucher  
Beschreibungen der „Raumaneignungen“  
Zusammenfassung von charakteristischen Interviews.

Die dargestellten Analysen bilden einen exemplarischen Querschnitt durch die teils subjektiv, teils objektiv erfassten Kategorien.

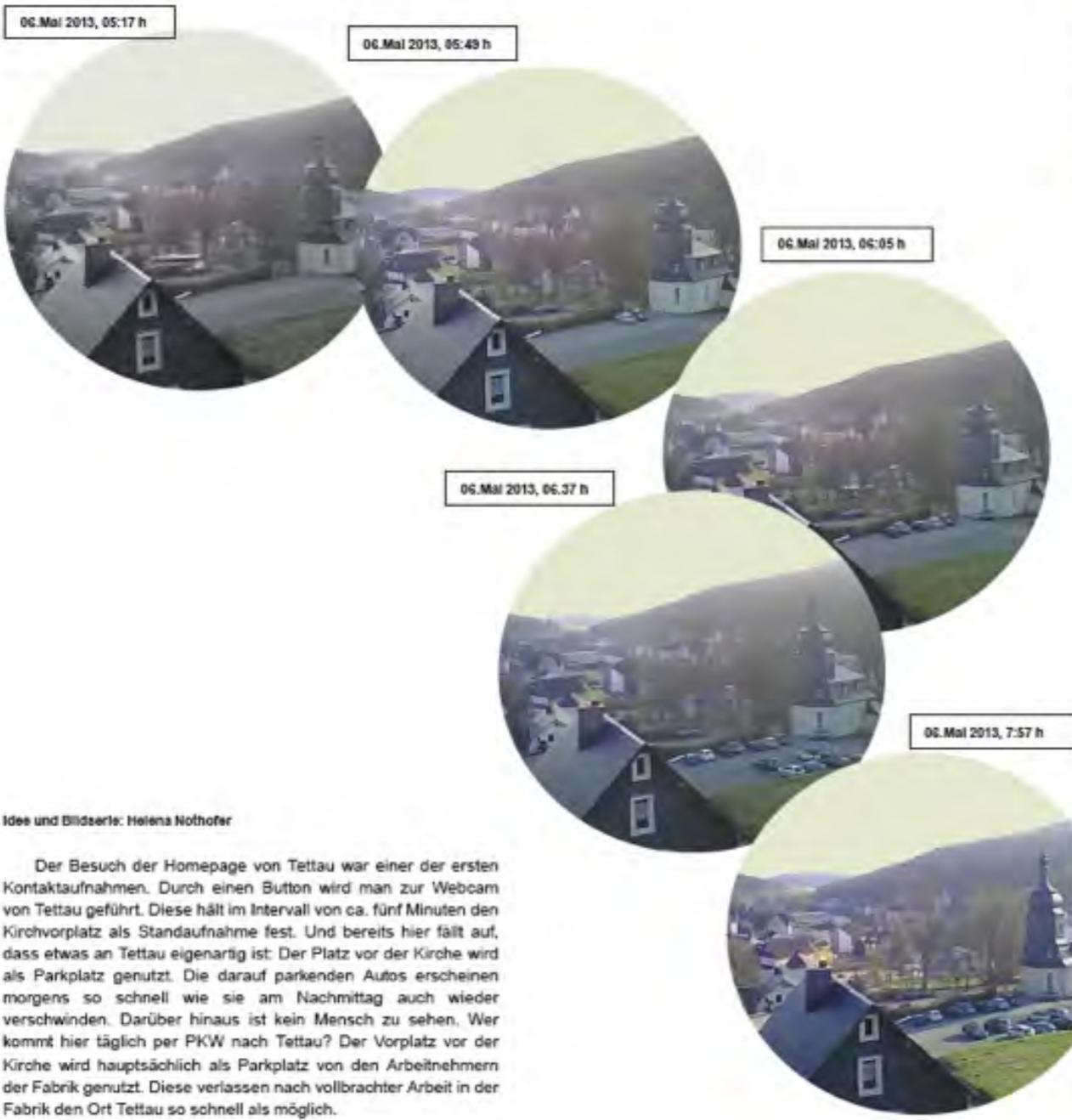


alle Abbildungen: TU München, sustainable urbanism – Katalog/Projektdokumentation Made in Tettau, 2013.



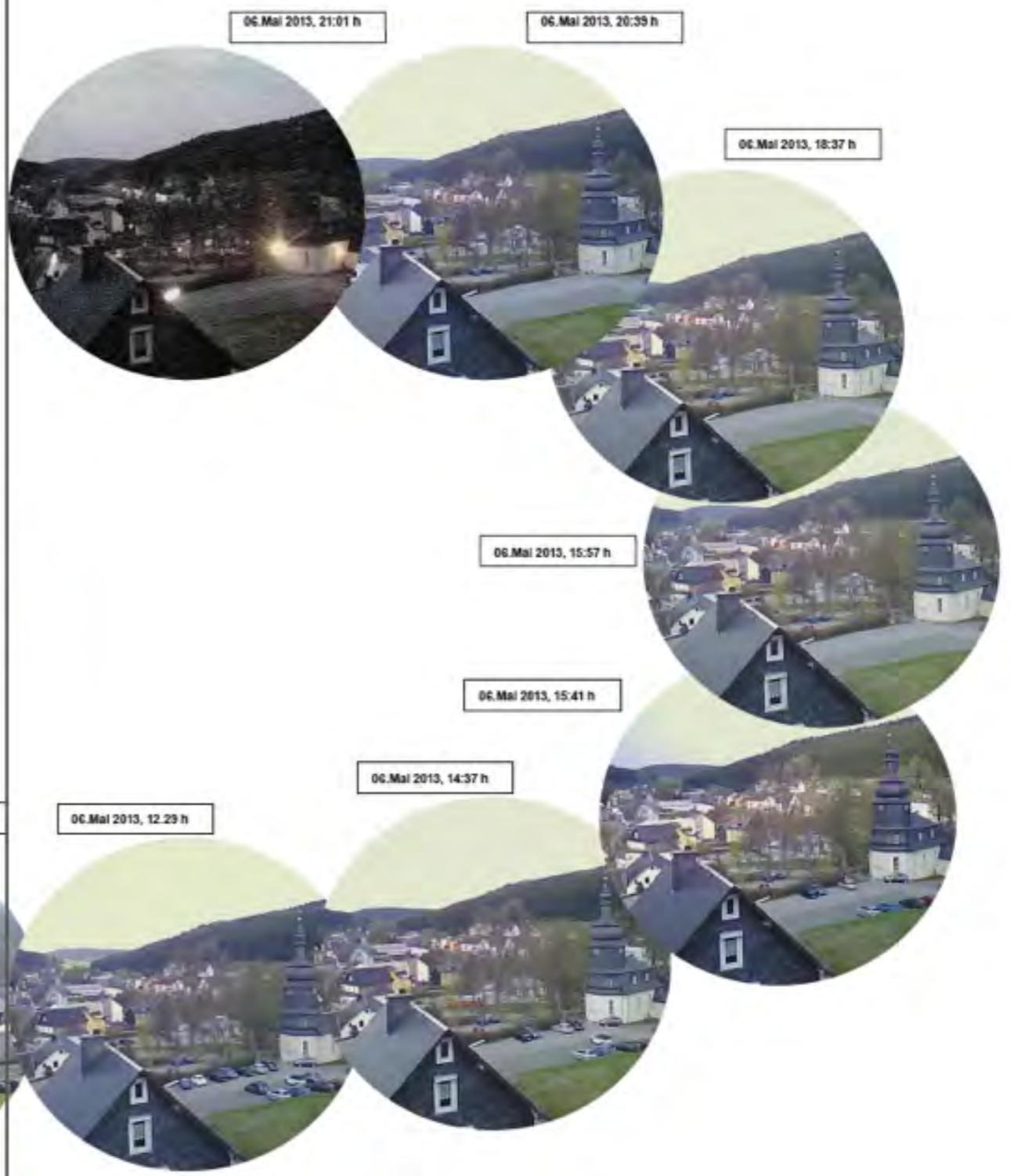
# „Schlüsselzutaten“: Verfeinerung/Auswahl/Wahrnehmung vor Ort

## 2.1. ERSTER KONTAKT: WEBCAM



Idee und Bildserie: Helena Nothofer

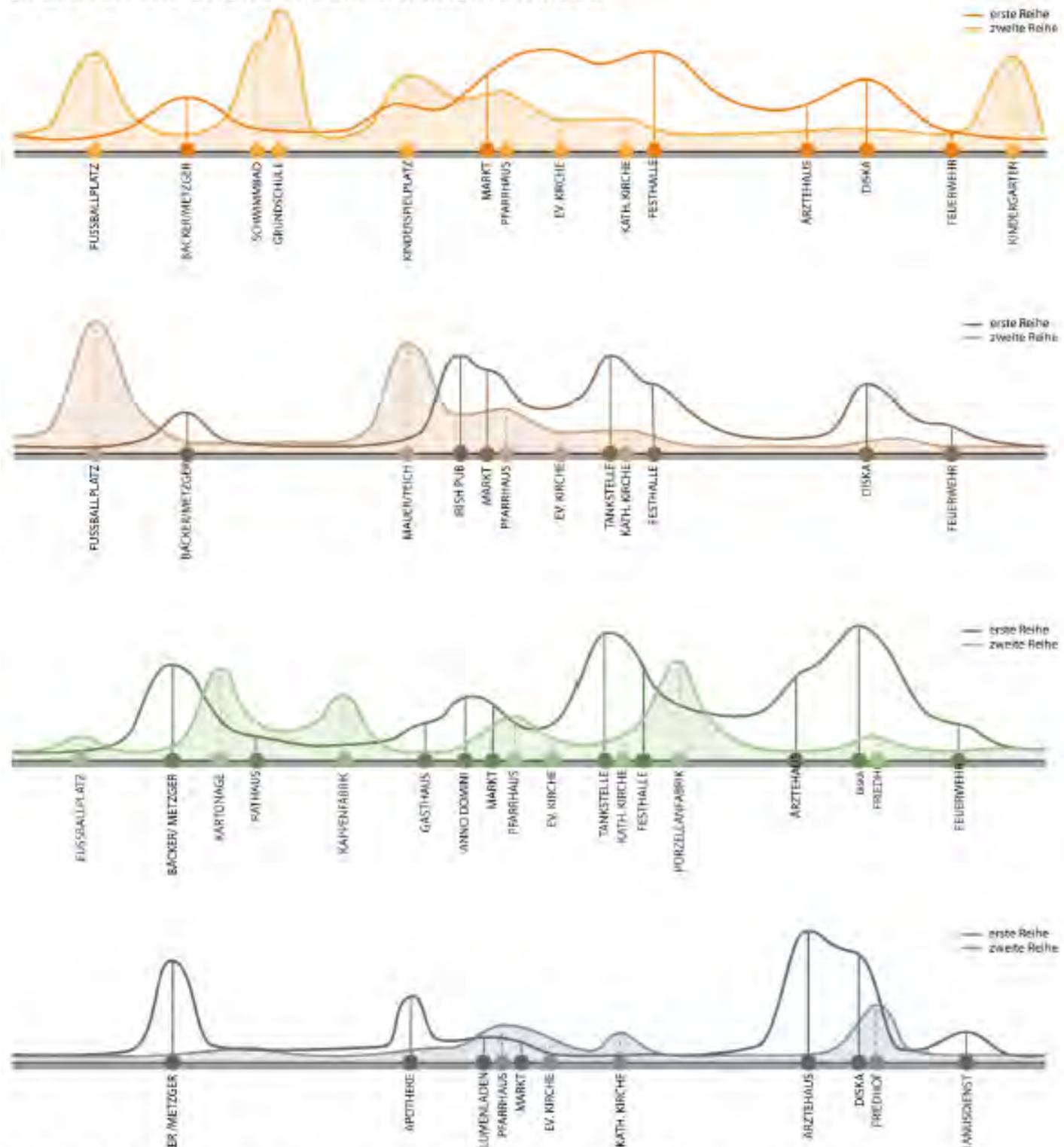
Der Besuch der Homepage von Tettau war einer der ersten Kontaktaufnahmen. Durch einen Button wird man zur Webcam von Tettau geführt. Diese hält im Intervall von ca. fünf Minuten den Kirchvorplatz als Standaufnahme fest. Und bereits hier fällt auf, dass etwas an Tettau eigenartig ist: Der Platz vor der Kirche wird als Parkplatz genutzt. Die darauf parkenden Autos erscheinen morgens so schnell wie sie am Nachmittag auch wieder verschwinden. Darüber hinaus ist kein Mensch zu sehen. Wer kommt hier täglich per PKW nach Tettau? Der Vorplatz vor der Kirche wird hauptsächlich als Parkplatz von den Arbeitnehmern der Fabrik genutzt. Diese verlassen nach vollbrachter Arbeit in der Fabrik den Ort Tettau so schnell als möglich.



TU München: Kartierungen Tettau (Urbaner Raum), 2012: Benutzungsrhythmen. (Quelle: TU München, sustainable urbanism – Katalog/ Projektdokumentation Made in Tettau, 2013.)

# Suche nach Wirkungen/Mechanismen: Warum funktioniert das so?

## ORTE FÜR UNTERSCHIEDLICHE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN IN ERSTER UND ZWEITER REIHE ZUR HAUPTSTRASSE



### KINDER

- Aneignung und Nutzung des Straßenraums sowie vorhandener Spielflächen
- starke Frequentierung der ersten Reihe, vor allem zwischen Marktplatz und Festhalle
- Einrichtungen wie Schule und Kindergarten in zweiter Reihe

### JUGENDLICHE

- Aufenthalt vor allem in Marktplatznähe, allerdings keine Nutzung desselben als Verweilort
- Treffpunkt am Teich
- Irish Pub und Fußballplatz als wichtige Anlaufpunkte

### ERWACHSENE

- hohe Frequentierung der Straße durch Auto-/Berufsverkehr
- zielgerichtete, kurzfristige Wegenutzung
- vor allem Nutzung der ersten Reihe wegen den Versorgungspunkten wie Bäcker/Metzger, Disko und Tankstelle

### SENIOREN

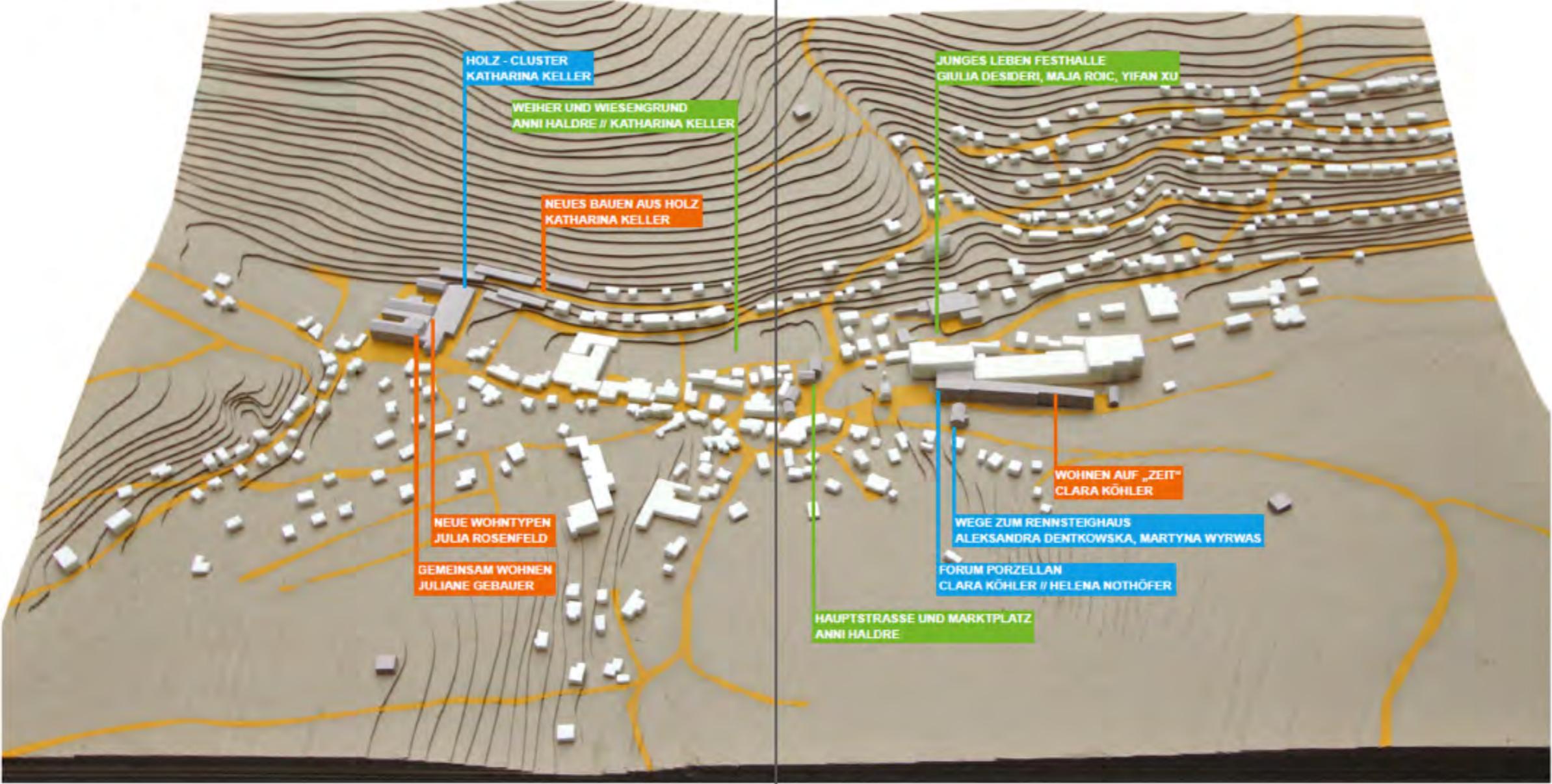
- stark punktuelle Nutzung der ersten Reihe
- Bedeutung von Versorgungspunkten sowie Arzthaus
- durch teilweise eingeschränkte Mobilität schwierige Erreichbarkeit der weit voneinander entfernten Anlaufpunkte

Die Kurven sind grafische Übertragungen einer lose beobachteten Frequentierung von Einrichtungen und Räumen in Tettaus „erster Reihe“ (entlang der Hauptstraße) und „zweiter Reihe“ (davon etwas abgelegen).  
Rechte Seite: Begriffe aus Befragungen. Die Größe gibt die Häufigkeit der Nennung an.

TU München: Kartierungen Tettau (Urbaner Raum), 2012: Raumanweisung nach Personengruppen (Studentenarbeit). (Quelle: TU München, sustainable urbanism – Katalog/Projektdokumentation Made in Tettau, 2013.)



## 3.0. MODELL MIT PROJEKTÜBERSICHT



42

43

alle Abbildungen: TU München, sustainable urbanism – Katalog/Projektdokumentation Made in Tettau, 2013.

## 3.2. potential öffentliche räume & orte

Die öffentlichen Räume und Einrichtungen eines Ortes erzählen viel über das gemeinschaftliche Leben eines Ortes einerseits und die wirtschaftliche Lage andererseits. Im Zuge der „Zonenrandförderung“ vor der deutschen Wiedervereinigung erlebte Tettau mal eine Zeit ohne „Not im Frankenwald“. Die ortsansässige Industrie lief gut. Zusätzlich wurden annehmliche Infrastrukturen wie Hallenbad, Festhalle, Erweiterung der Grundschule finanziell möglich gemacht. Aber diese Investitionen erwiesen sich nicht unbedingt als nachhaltig, denn heute sind sie bereits unzeitgemäß in Ausstattung und überdimensioniert für eine einseitige und schrumpfende Nutzerschicht und damit schwer zu unterhalten. Der Festhalle fehlen die Feste. Das Kino samt Lokal, in dem sich doch so viele Paare gefunden haben, liegt schon längst brach. Bei der Grundschule steht der eigentlich schöne Altbauflügel leer. Die Schwimmhalle bleibt nur tragfähig, wenn sie als „Energiefresser“ die Abwärme der benachbarten Industrie nutzen kann. Hinzu kommen leer gefallene Fabrik- oder Wohngebäude ähnlich großer Kubaturen.

Mit schwindender und alternder Einwohnerschaft gilt es mehr denn je, den Ort und seine Angebote auch den vielen einpendelnden Arbeitnehmern, Besuchern und den Einwohnern selbst wieder nahe zu bringen. Dabei kann es nicht nur darum gehen, bequeme Parkplätze in großer Anzahl direkt vor den Betriebstoren einzurichten und dabei vielleicht die letzten öffentlichen Räume zu belegen, sondern vielmehr Wege und Verweilräume im Ort einzurichten, die den Ort und seine Angebote selbst wieder „brauchen“. In ihrer Gesamtheit bilden sie ein qualitativvolles Raumkontinuum entlang der identifizierten wichtigen öffentlichen Bereiche des Ortes und im Übergang zum Landschaftsraum.

Mittels der neuen Wertschöpfungsketten (vgl. POTENTIAL I) und des Bedarfs an neuen Wohnformen (vgl. POTENTIAL III) können für heute untergenutzte oder leer stehende Gebäude etappenweise neue und vielschichtigere Programme entwickelt werden. In ihren Randlagen hängen sie sich von allen Seiten an den zentralen Talraum Tettaus und beleben in ihren räumlichen und programmatischen Abhängigkeiten diesen zusätzlich.

### 3.2.1. AKTIVIERUNG VON GEBÄUDEN



Überstichtungsplan Juliana Gebauer, Clara Köhler, Julia Rosenfeld M 1 : 2.500

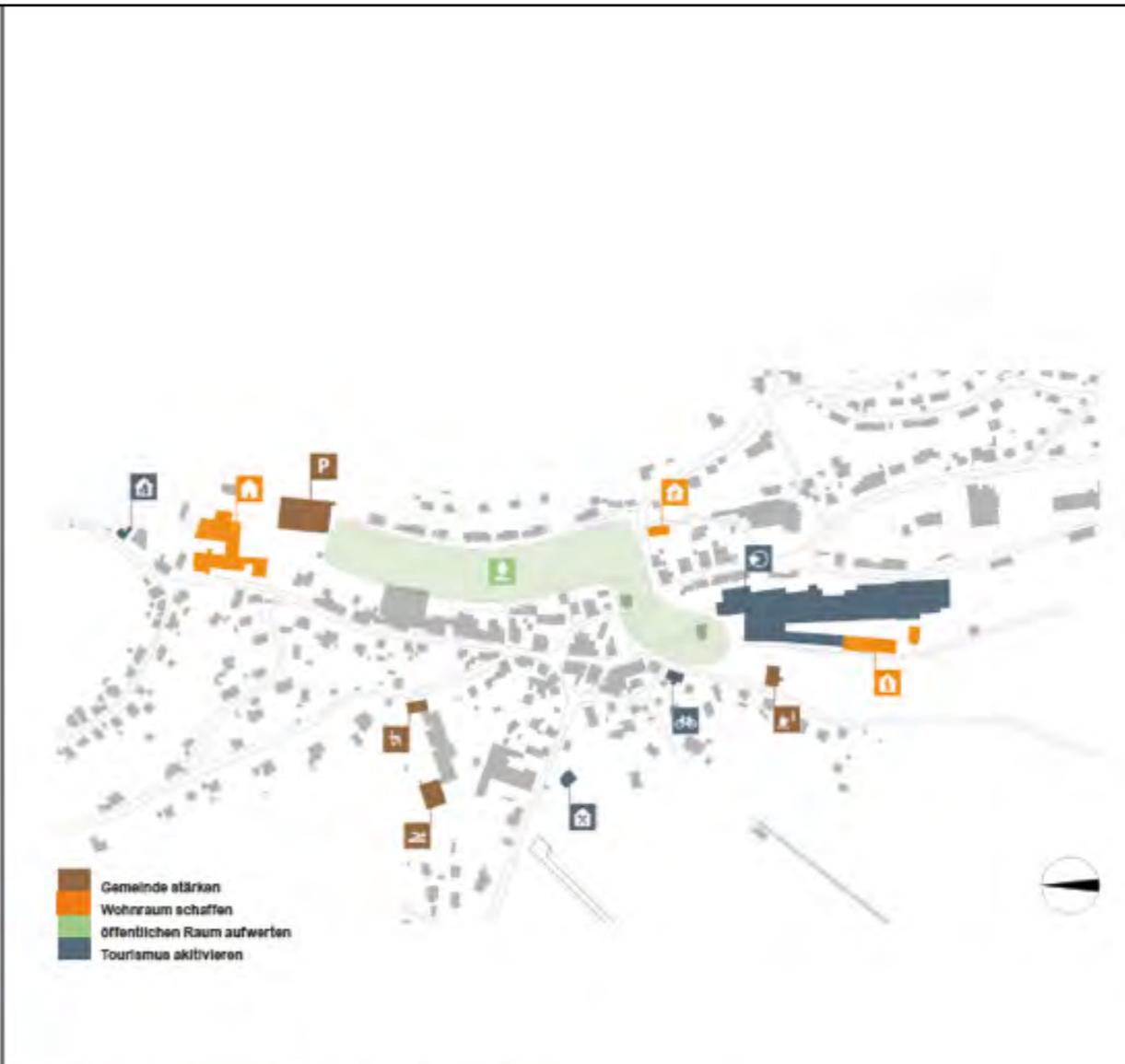
Dieses Projekt liest den aktivierbaren innerörtlichen Grünraum vom Tal der Tettau über den grünen Kirchsporn auf den Hang parallel zur Königlich Privilegierten Porzellanfabrik und identifiziert um diesen Aktionsraum potentielle attraktive Gebäude und Einrichtungen, die aus ihrer Position in zweiter Reihe über Wegeverbindungen diesen Raum bespielen und umgekehrt von dieser Erschließung profitieren. Die Umnutzung der großen Fabriken samt einer dem Konzept der wiederbelebten Fußwege entsprechenden Parkierung wird an anderer Stelle besprochen. Weitere Bausteine können darüber hinaus:

- das für Beschäftigte wie Besucher geöffnete schulische Hallenbad mit einem ergänzten medizinischen Angebot in den Räumen des alten Schullügels,
- das Haus am See für Betreutes Wohnen,
- das noch authentische und jetzt leer stehende Schieferhäuschen am nördlichen Ortsende als Ferienhaus,
- das ehemalige Wohngebäude der Fabrik als Schullandheim,
- das Wohnstallhaus auf dem Hang als Gemeindehaus oder
- die Fabrikantenvilla unweit der Lifanlagen als gehobene Pension samt Restaurant sein.

# Öffentlicher Raum, Öffentlichkeit/Private

	<p><b>ALTES HAUS</b></p> <p>Grundfläche: 100 m² Dachfläche: 300 m² Grundstücksfläche: 110 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage direkt am Ortskern</li> <li>- hervorragende Bausubstanz</li> <li>- Ortskernausgangspunkt erhalten</li> </ul>		<p><b>ALTES FABRIKHAUS</b></p> <p>Grundfläche: 280 m² Dachfläche: 750 m² Grundstücksfläche: 330 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- exponierte Lage am Hang</li> <li>- Blickbeziehung ins Dorf</li> <li>- großzügiger Grundriss</li> <li>- Mehrfamilienhauspotential</li> </ul>
	<p><b>NEUE FABRIK</b></p> <p>Grundfläche: 630 m² Dachfläche: 2020 m² Grundstücksfläche: 1100 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage direkt am Ortskern</li> <li>- programmatische Architektur</li> <li>- viele Möglichkeiten aufgrund Größe</li> </ul>		<p><b>ABRISSHAUS</b></p> <p>Grundfläche: 110 m² Dachfläche: 340 m² Grundstücksfläche: 120 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- historisch wichtiges Gebäude</li> <li>- zentrale Lage im Dorf</li> <li>- in Familienbesitz</li> <li>- Nähe zur Fabrik</li> </ul>
	<p><b>HAUS AM SEE</b></p> <p>Grundfläche: 180 m² Dachfläche: 180 m² Grundstücksfläche: 300 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beziehung zum See</li> <li>- zentrale Lage im Dorf</li> <li>- Fußweg entlang des Sees</li> <li>- Mehrfamilienhauspotential</li> </ul>		<p><b>VILLA</b></p> <p>Grundfläche: 170 m² Dachfläche: 510 m² Grundstücksfläche: 1200 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage am Hang</li> <li>- View mit Blick zum See</li> <li>- viel Potenzial</li> </ul>
	<p><b>ALTE FABRIK</b></p> <p>Grundfläche: 2000 m² Dachfläche: 2700 m² Grundstücksfläche: 1800 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage am Hang</li> <li>- Blickbeziehung ins Dorf</li> <li>- historisches Umfeld</li> </ul>		<p><b>SCHULE</b></p> <p>Grundfläche: 200 m² Dachfläche: 640 m² Grundstücksfläche: 1500 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zentrale, verkehrsbereitete Lage</li> <li>- Nähe zum See</li> <li>- integrierte Schulbusstation</li> <li>- besonderer Standort durch Schule</li> </ul>
	<p><b>HAUS AN DER FABRIK</b></p> <p>Grundfläche: 130 m² Dachfläche: 180 m² Grundstücksfläche: 180 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verkehrsbereitete Lage</li> <li>- Nähe zur Fabrik</li> <li>- Mehrfamilienhauspotential</li> </ul>		<p><b>GRÜNZUG</b></p> <p>Lagefläche: 10.000 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zentrale Lage im Dorf</li> <li>- großzügige Grundfläche</li> <li>- Sicht und Sichtweite</li> <li>- Kinderspielplatz</li> </ul>

60



Kartierung potentieller Gebäude und Vorschläge für die Aktivierung  
Juliane Gebauer, Clara Köhler, Julia Rosenfeld



61

### 3.2.3. WEIHER UND WIESENGRUND

Über die Bedeutung der Flößerei auf der Tettau auch für den Ort Tettau berichten wir in den anfänglichen Recherchen. Der heute „links liegen gelassene“ Weiher war sehr wahrscheinlich ein Flößereiteich als Staustufe für den nächsten Abschnitt des Baches talabwärts. Mit der Aufwertung des innerörtlichen Wiesengrundes der Tettau und der vorgeschlagenen baulichen und funktionellen Verdichtung vom Marktplatz her wird dieser Weiher nun zum Herzstück der Ortsentwicklung und zum wieder entdeckten Identitätsstifter. Vereins- und Gästehaus öffnen ihre erdgeschossigen Räume großflächig zum Wasser. Ihre Terrassen führen als Holzdecks bis an die Ufer und verbinden sich mit dem straßenbegleitenden Gehweg zu einer einladenden Rahmung zum Sonnenbaden oder Fischen.



Fotocollage Weiher Blick nach Norden Katharina Keller  
Fotocollage Weiher mit Vereins- und Gästehaus Anni Haldre



64



Fotocollage Wiesengrund Anni Haldre  
Lageplan Wiesengrund mit Kirchsborn und mit neuer Wohnbebauung am Westhang Katharina Keller

Der Wiesengrund überhaupt ist in mehrerer Hinsicht und in den meisten Projekten die „Entdeckung“ des Entwurfsstudios. Die Verbesserung dessen Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualitäten birgt große Potentiale für die gesamte Ortsentwicklung und knüpft mit seiner so neu erlangten Bedeutung an ureigenste Identitäten des Ortes und seiner umgebenden Kulturlandschaft an.

Diese Kultivierung in „zweiter Reihe“ hinter der für den schnellen Durchgangsverkehr und den langsamen Verkehr per Rad und Fuß zu eng gewordenen Hauptstraße könnte schon in kleinen Maßnahmen positiver Impulsgeber sein. Wenn Einzäunungen fallen, Wege entlang und Ufer der Tettau freigelegt, Wiesen und Weiher, Spiel- und Sportplätze hergerichtet und mit ansprechenden schlichten Holzbänken und Holzdecks begleitet werden, kann diese grüne Mitte zum ruhigen Verweilraum für den gesamten Ort und Verteilraum für alle Wander- und Radwegesrouten durch den Ort werden. Die Rückseiten der Hauptstraßengebäude können mit Terrassen (Rathaus) oder Hausgärten frei an diesen Grünraum anknüpfen und darin voneinander profitieren. Betonte Gebäudelücken bieten Querverbindungen zwischen aktivierter Hauptstraße und dem dahinter liegenden Freiraum. Auftakt sind zu einer Seite der Weiher und in der Fortsetzung die Festhalle, zur anderen Seite der Gebäudekomplex der ehemaligen Neuen Porzellanfabrik. Das in diesen Talraum geschobene Lagergebäude der Kartonagefabrik wird langfristig verlagert, sodass mit dessen Rückbau der gesamte Raumzusammenhang hergestellt ist.

Die Westhänge östlich der Tettau profitieren enorm von der Qualifizierung dieses Raumes, die den Anlass gibt, gerade diesen Gebäudebestand hinsichtlich Wohnformen und Freiraumbezug zu revitalisieren oder auch zu ergänzen.

65



M 1 : 2.500

Ortsteil Tettau: Weiher und Wiesengrund als zentrale Elemente einer lebendigen Ortsmitte.

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

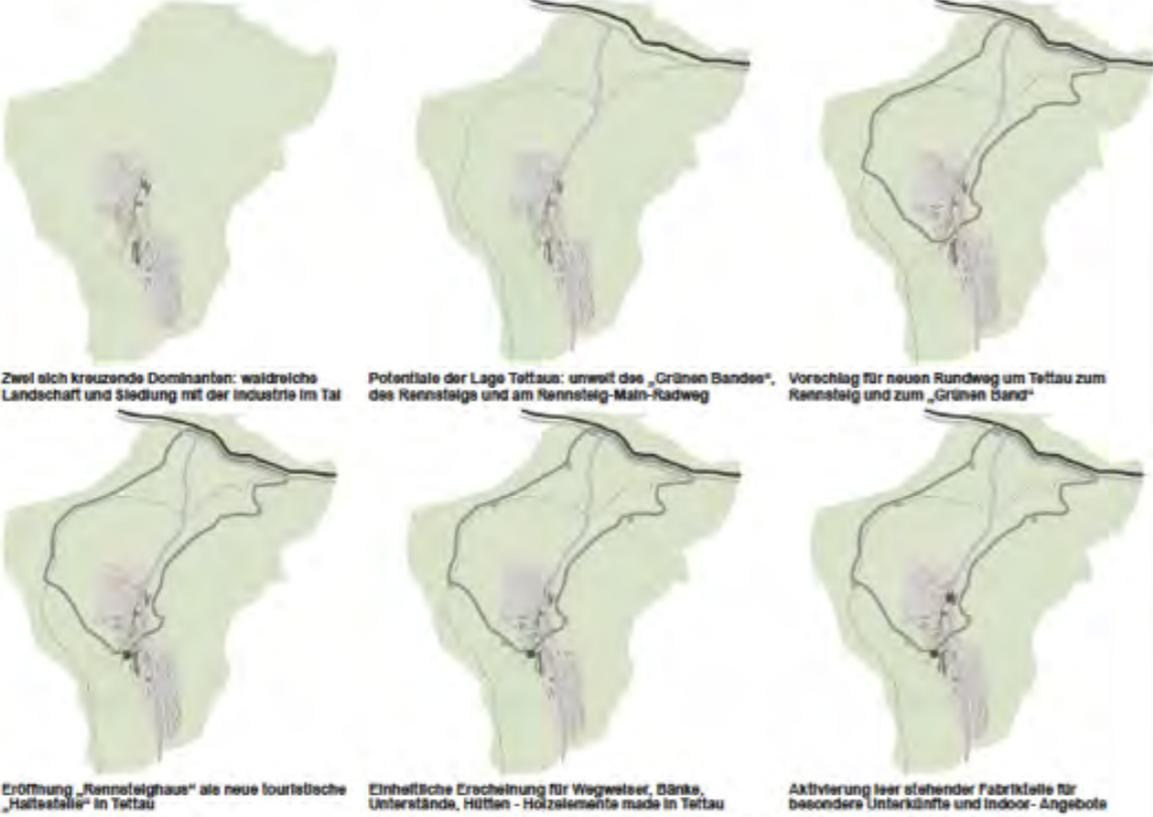


## 3.1. potential: neue wertschöpfung

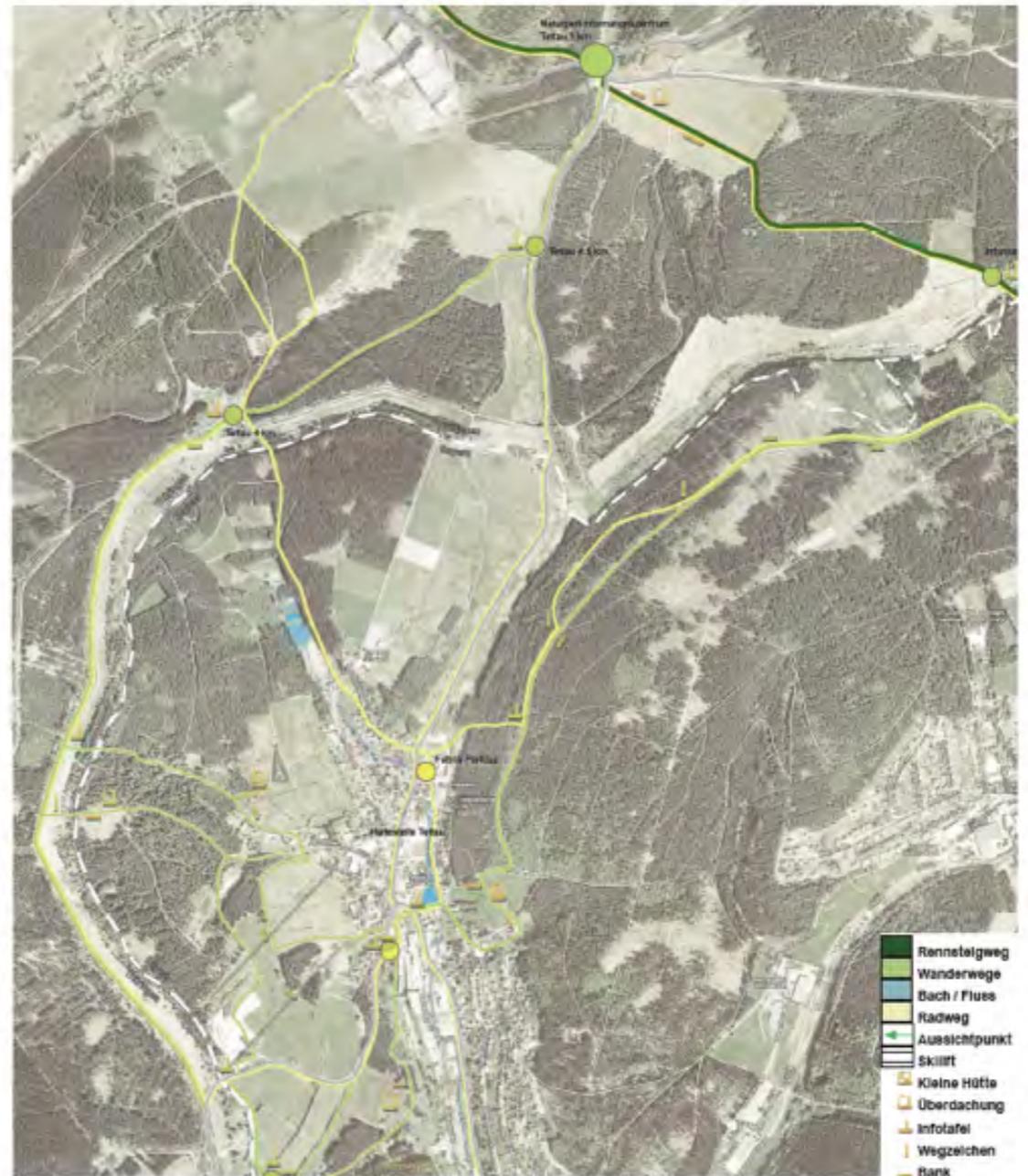
### 3.1.1 RENNSTEIGWEG UND „RENNSTEIGHAUS“

Aufgrund der landschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten bietet der Rennsteig ein vielseitiges Angebot für Tourismus und Freizeit. Das waldrreiche Bergland eignet sich gut für ausgedehnte Spaziergänge und Wanderungen. Im gesamten Frankenwald gibt es ein weitverzweigtes Radwegenetz. Durch E-Bikes, welche seit 2012 in der Region verliehen werden, wird das Angebot weiter ausgebaut und ein neuer Personenkreis erreicht. Tettau ist aber für diesen sanften Tourismus bislang unzureichend erschlossen. In Tettau selbst gibt es drei Lifтанlagen, welche sich besonders für Ski-Anfänger gut eignen. Für Langläufer werden 30 km Loipen gespurt. Sonst gibt es wenig attraktive Infrastruktur vor Ort. Die Übernachtungsmöglichkeiten sind unzeitgemäß. Allein das Windberg - Café bietet an Sonn- und Feiertagen angenehmes und angemessenes Ambiente.

Neben dem sportlichen gibt es entlang des Rennsteigs auch ein vielfältiges kulturelles Angebot, das u.a. in Themenwanderungen erschlossen werden kann. In Tettau und Kleintettau wird hierbei „auf dem Papier“ stark Bezug zur Porzellan- und Glasherstellung genommen. In den alteingesessenen Betrieben kann man einen Blick in die Werkhallen werfen. In Kleintettau dokumentiert das europäische Flakonglasmuseum die Historie der Glasindustrie bis in die Gegenwart. Im Januar 2013 wurde das Tropenhaus „Klein Eden“ eröffnet, ein Umweltprojekt, welches die bisher ungenutzte Abwärme der Glashütte für die Erzeugung tropischer Früchte und Fische in Bioqualität verwendet und bei dem die Universität Bayreuth regionaler Forschungs- Kooperationspartner ist. Doch gerade in Tettau ist kaum etwas von diesen Themen und Routen zu spüren.



Etappen und Masterplan Rennsteigweg und Rennsteighaus  
Aleksandra Denikowska, Martyna Wyrwas  
M 1 : 15.000



Potenziale für die regionale Wertschöpfung (Beispiel) (Studentenarbeit) (Quelle: TU München, sustainable urbanism – Katalog/Projektdokumentation Made in Tettau, 2013.)



# „Minimaltourismus“

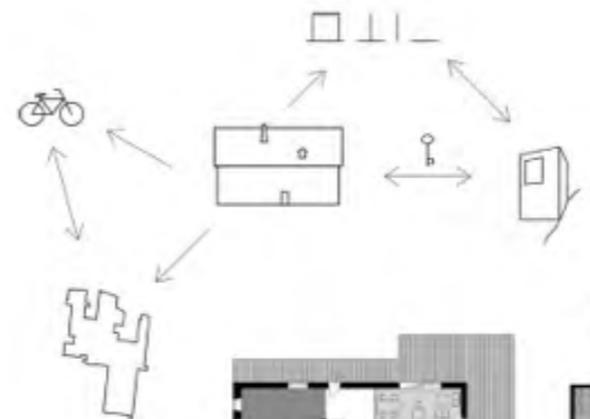
Fotocollagen Rennsteighaus  
Aleksandra Denkowska, Martyna Wyrwas



Ein wichtiger Vorschlag ist daher, das (Rad-) Wanderwegenetz in und um Tettau räumlich und thematisch eng an den Rennsteig und das „Grüne Band“ der ehemaligen Grenze und andererseits direkt bis in den Ort zu führen. Sichtbares Zeichen sind die für den Ort und die Region entworfenen und lokal aus der heimischen Fichte erzeugten Wegweiser an Gabelungen, Sitzbänke an markanten Blicken auf Ort und Landschaft oder Schutzbauten an im Gesamtnetz wichtigen Knotenpunkten. Dieses Thema taucht architektonisch wieder als Terrasse und Fahrradunterstand am „Rennsteighaus“ auf, einem zu einer kleinen Jugendherberge ausgebauten ehemaligen Wohnstallhaus an ortsprägender Stelle in der Nähe der evangelischen Kirche und der Alten Porzellanfabrik. Dieses übernimmt neben Café und Fahrradverleih im Sommer auch noch die Vermietung der Holzhütten, die als besondere Innen- Außenraummöbel entrückt auf den Hängen Tettaus von einem neuen Tourismus künden.



46



Grundrisse Rennsteighaus Aleksandra Denkowska, Martyna Wyrwas sowie alternativ Giulia Deelderl, Maja Roic, Yifan Xu



M 1 : 500

Die leer gefallene Neue Porzellanfabrik wird übergangsweise als Indoor- Bike- und Skate- Parours und auch als Holzwerkstatt für Selbstnutzer aktiviert. Sie ergänzt damit für einheimische Jugendliche wie für Schulklassen den Standort Tettau zu einem Ganzjahresziel, das neben sommerlichem Wandern und winterlichem Skifahren mit Workshops und Schulungen in den Fabriken auch in der Zwischensaison attraktiv sein kann.

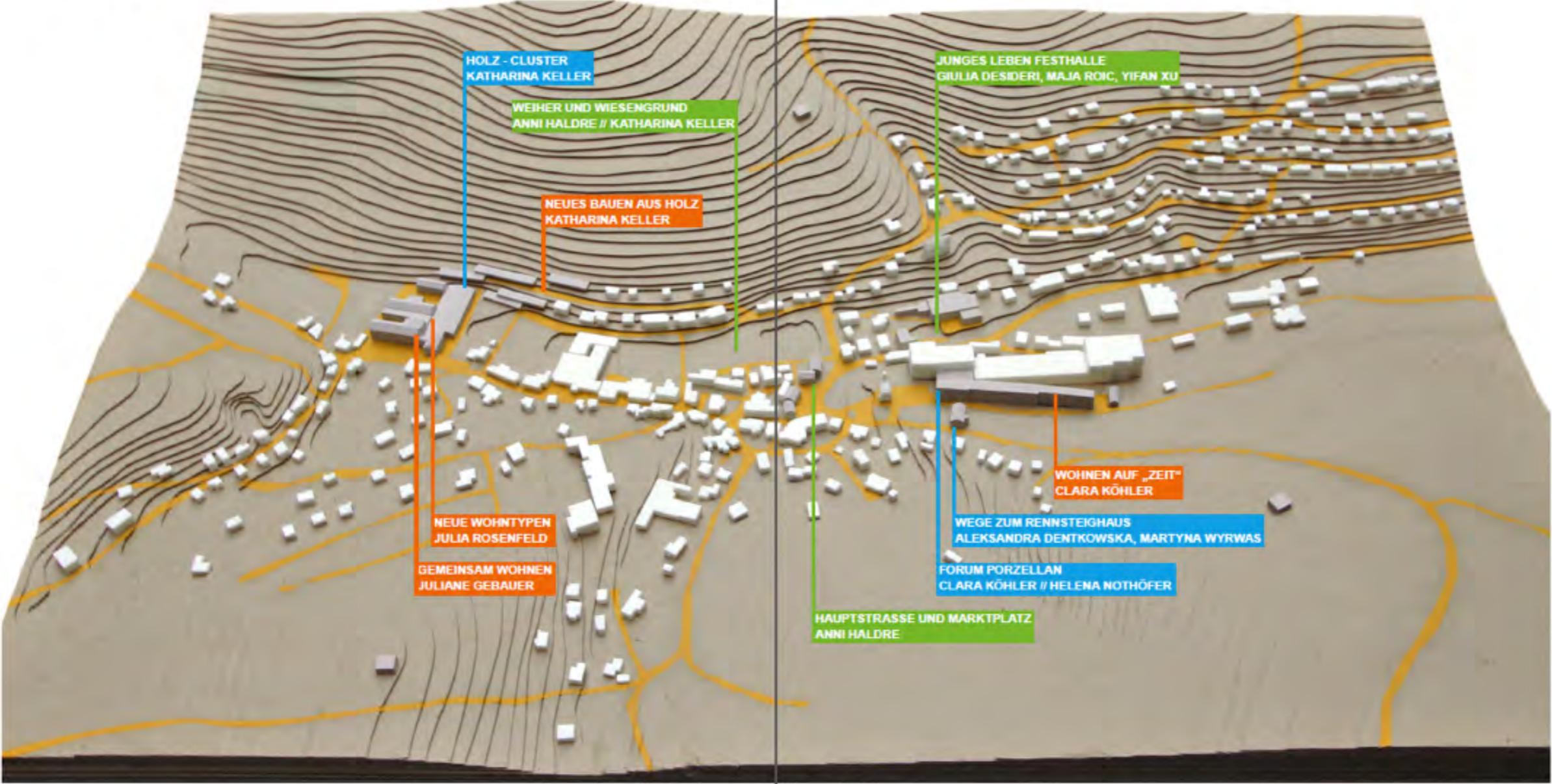
Oben abgebildet sind zwei Varianten für die Organisation des Rennsteighauses jeweils unter Berücksichtigung der bestehenden Tragstruktur und ausgelegt für eine Schulklasse: mit kleiner Gastronomie, Zwei- und Mehrzimmerbetten mal mit privaten, mal mit gemeinschaftlichen Waschbereichen und dem Dachgeschoss als Gruppenraum, bei öffentlicher Nutzung z.B. als Ausstellungsraum auch mit zusätzlicher Außentreppe.

Sommerhütten: Aleksandra Denkowska, Martyna Wyrwas



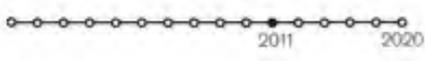
47

## 3.0. MODELL MIT PROJEKTÜBERSICHT



alle Abbildungen: TU München, sustainable urbanism – Katalog/Projektdokumentation Made in Tettau, 2013.

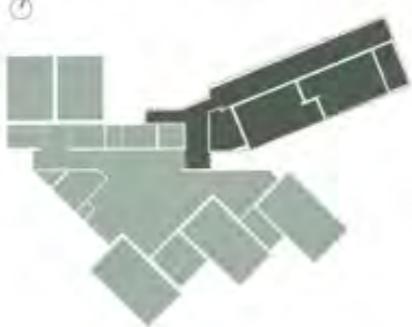
# Referenzprojekte: Neue Arbeitsformen



Der Campus öffnet sich zur Marktgemeinde – die Marktgemeinde öffnet sich zum Campus

### 1 – ZUBAU KINDERGARTEN

Die 2010 abgeschlossene und 2011 mit dem Kärntner Holzbaupreis ausgezeichnete Erweiterung des Kindergartens und der Kindertagesstätte durch vier Gruppenräume erweist sich durch seine Erschließungsstruktur als flexibel nutzbar. Zum einen können die Gruppen natürlich innerhalb der Institution beliebig variiert werden. Zum anderen ist es durch den zusätzlichen frontalen Zugang auch möglich, Räume an externe Nutzergruppen abzugeben, ohne im Betrieb gestört zu sein.



Wigle Zuber / Ansicht Ost, Foto: Achim Mayer

### 2 – ZÄUNE

Im Februar 2012 stellte die vor Ort Ideenwerkstatt\* zur räumlichen Zukunft des Bildungscampus Moosburg folgende Frage an alle Interessierten aus der Gemeinde und den Bildungsinstitutionen: «Wie sollen wir den Bildungscampus Moosburg 2020 konkret gestalten?»

Als ein Ergebnis soll der Zaun zwischen dem Sportplatz der Volksschule und dem Pausenhof der Neuen Mittelschule zu einem verbindenden Element im Freiraum verwandelt werden und somit die Institutionen am Bildungscampus Moosburg zusammenführen und bereichern.



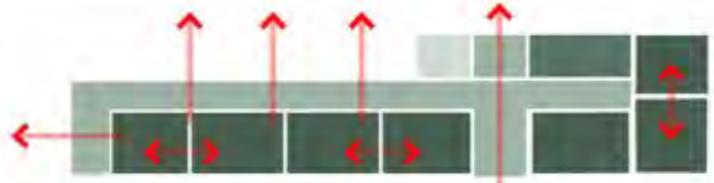
Auflösung des Zauns zwischen Neuer Mittelschule und Volksschule am Campusgelände

Chronologie Moosburg Zukunftsentwicklungsprozess III

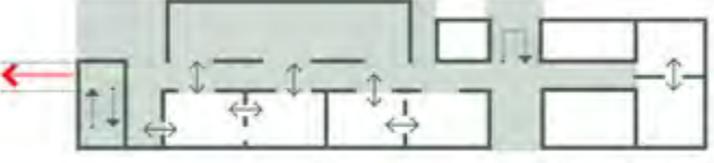
### 3 – VOLKSSCHULE

Ergebnisse und Vorschläge vom Februar 2012:

- Erschließungsflächen pädagogisch vereinnahmen
- Cluster und differenzierte Lernlandschaften bilden
- Verbindungen zum Außenraum stärken
- Zentralgarderoben statt Ganggarderoben bauen
- LehrerInnenarbeitsplätze als Teamräume formulieren
- patschenläufige Verbindung zum Campuszentrum herstellen



Bestandsgangsysteme ↔ Erschließungspotenziale



revisiertes Konzept für die Volksschule

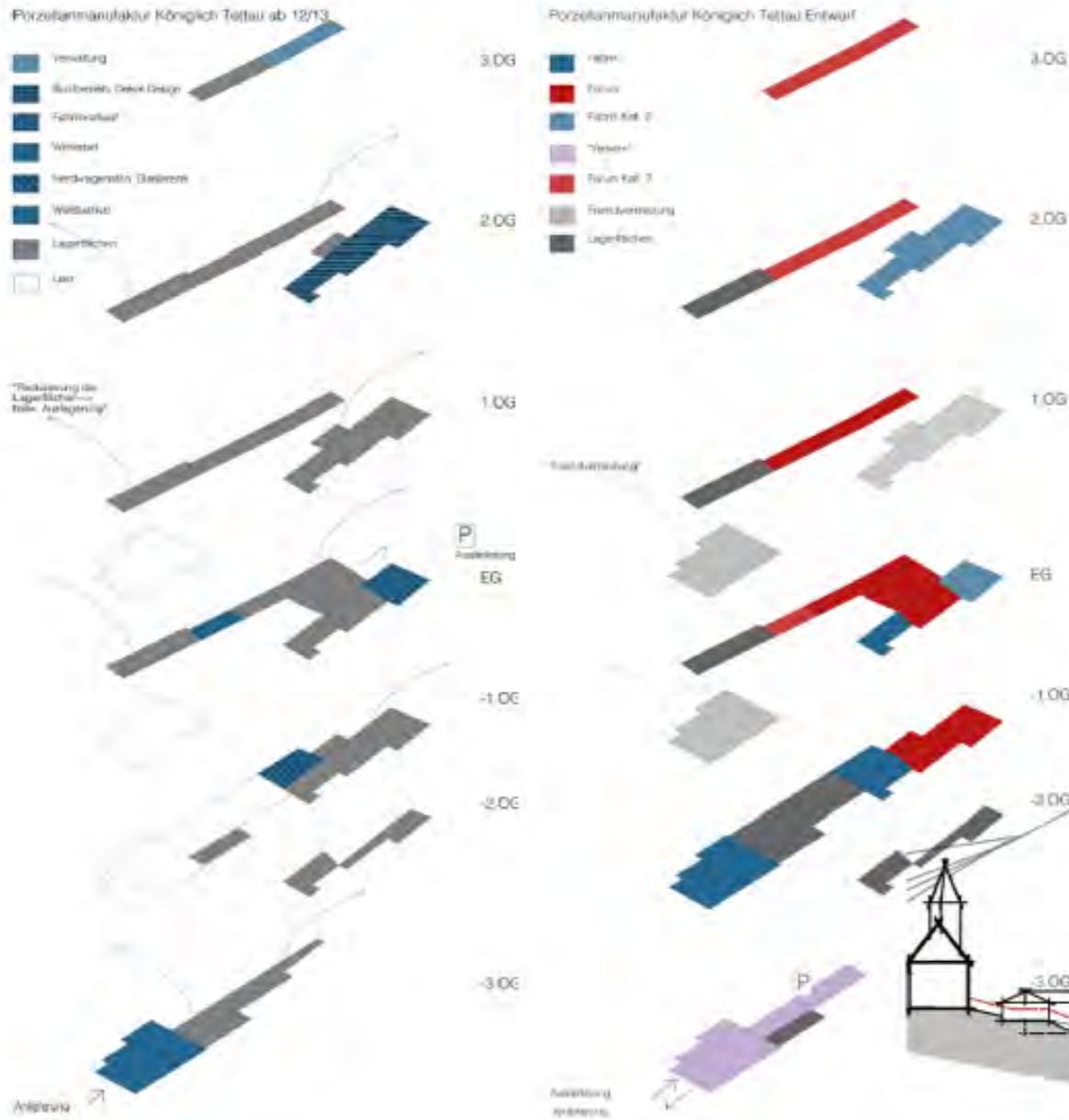


Erweiterung der Lesestützflächen in der Volksschule

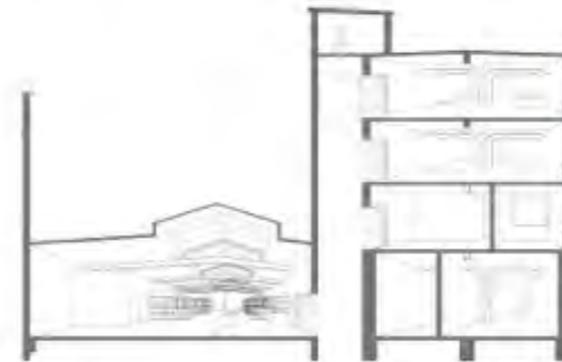


Erweiterung der Erschließungsflächen in der Neuen Mittelschule

**Derzeitige Belegung der Porzellanfabrik und Vorschlag für ein Porzellan-Forum (Ausstellung, Schulung, Verkauf auch anderer regionaler Produkte, Nahversorgung, Unterkunft „Probewohner“) und weitere gewerbliche Fremdvermietung in den frei werdenden Teilen**  
**Helena Nothofer**



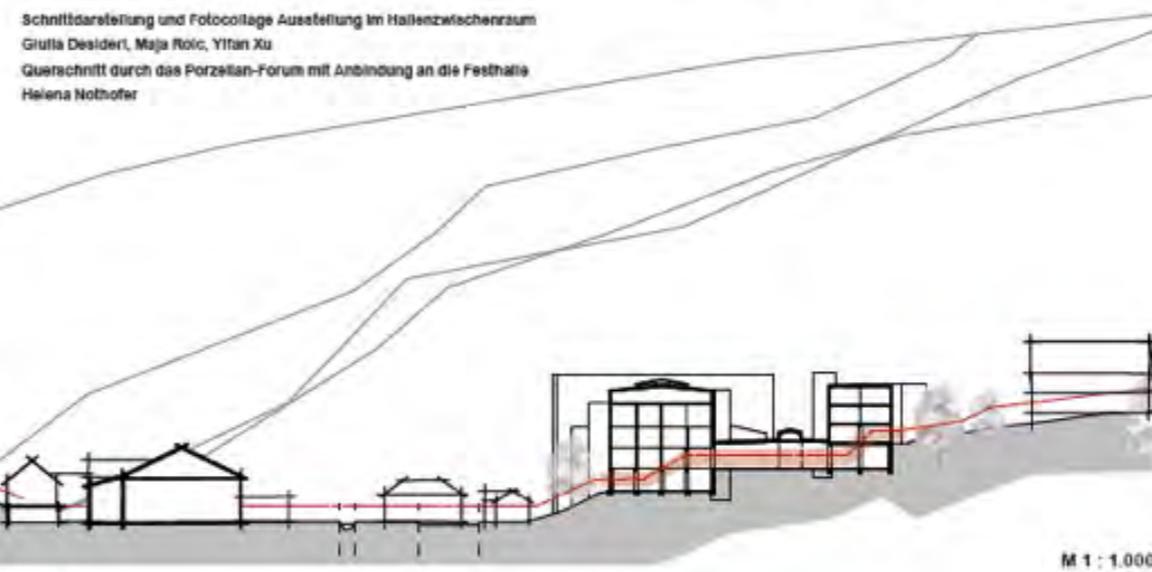
50



Auch heute noch stellt der Export einen entscheidenden Marktanteil dar. Selbst Herrschaftshäuser aus dem arabischen Raum lassen aufwändig ornamentiertes Geschirr hier fertigen. Aber damit allein ist die Produktion nicht ausgelastet. Die Mitarbeiterzahl ist von 200 auf 50 gesunken, der große Brenntunnel stillgelegt. Doch auf dem Rundgang durch die Hallen, besonders in der letzten Abteilung mit Applikation des Dekors und im Werksverkauf wird man den Eindruck nicht los, dass die Hochwertigkeit der Herstellung leider den Vorstellungen von hochwertigem Design einer potentiellen neuen Käuferschicht im Schlepptau des „Manufactum“ und des „made in Germany“ nicht entsprechen

kann. Dabei unterscheidet sich der Eindruck im Werksverkauf mit den bunten Künstlerkollektionen und drapierten Ausstellungstischen sehr von der handwerklichen Atmosphäre der Werkstätten. Dort war die Begeisterung gerade für die reinen unglasierten hauchdünnen Formen in den komplexen seriellen Abläufen unter den Studierenden enorm. Was wir da gesehen haben, ist höchst besuchenswert. Von diesem Geist kann sich Tettau inspirieren lassen und sich zugleich für einen unvoreingenommenen Blick von außen in Design- Fragen öffnen: in Show- Rooms, Design- und Produktions- Workshops, in Seminaren und in Freizeiten für interessiertes Fach- und Laien- Publikum aller Altersgruppen.

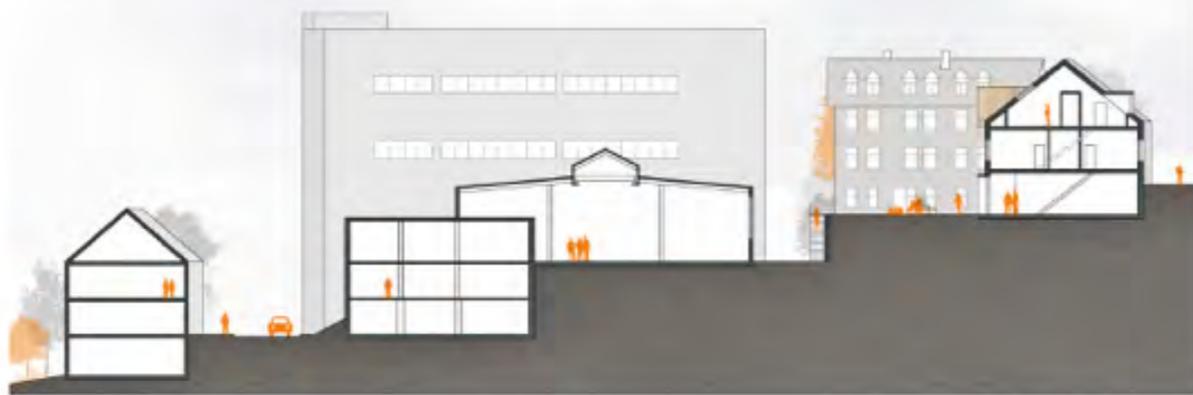
**Schnittdarstellung und Fotocollage Ausstellung im Hallenzwischenraum**  
 Grilla Desideri, Maja Roic, Yitan Xu  
**Querschnitt durch das Porzellan-Forum mit Anbindung an die Festhalle**  
 Helena Nothofer



51

M 1 : 1.000

### 3.3.1. WOHNMODELLE „AUF ZEIT“ IN DER ALTEN PORZELLANFABRIK



Schnitt, Lageplan mit Erdgeschoss und Fotocollage Hofraum der Porzellanfabrik  
Clara Köhler

M 1 : 500



70



Dieses Projekt schlägt neben der Öffnung der vorderen Fabrikbereiche für ein Schaufenster in die Produktion, Werksverkauf, Ausstellungen, Seminare, Design- und Versuchswerkstätten (vgl. POTENTIALE I) für den hinteren Bereich die Umnutzung für verschiedene Wohnformen „auf Zeit“ vor. Der letzte Teil des schmalen hangseitigen Gebäudeflügels sowie das quer gestellte Haus am Ende waren vor ihrem Leerstand einmal

Arbeiterunterkünfte. Nun werden hier Jugendtreff und Schulandheim sowie diverse Reihenhaus- sowie Wohngemeinschaftstypen überlegt, die sich alle auf das obere Hofplateau orientieren, von dem aus sie auch erschlossen werden. Auftakt in dieses neue „Fabrikwohnen“ ist der glasgedeckte Hallenzwischenraum am Kopf der Fabrik; Wahrzeichen der Schornstein in der zentralen Blickachse.

71

Wohntypen und ihre mögliche Reihung im hinteren Westflügel der Porzellanfabrik  
 Rechts Seite oben: Ansicht Ost  
 Clara Köhler



**- System Mehrfamilienhaus**

- Zimmer einzeln vermietbar
- EG: Eingang, Lager, 2 große Wohneinheiten (Paar)
- 1.OG: Gemeinschaftsraum, 4 kleine Wohneinheiten (Single)
- 2.OG: Gemeinschaftsraum, 2 mittlere Wohneinheiten



**System Einfamilienhaus**

- geeignet als Einfamilienhaus, Ferienhaus, oder auch Zimmer einzeln vermietbar
- EG: Wohnen, Essen, Küche oder Gemeinschaftsraum
- 1.OG: 2 kleine Schlafzimmer
- 2.OG: großes Schlafzimmer



**Eigentumswohnung für Verwalter**

- EG: Büro für Verwaltung, Sitzgelegenheiten, Lager
- 1.OG: 2 Schlafzimmer, gemeinsames Bad
- 2.OG: Wohnen, Essen, Küche



Große Sitz- Holzrahmen in der Fassade bringen Licht tief in die in Teilen einseitig belichteten Häuser und künden von den Gemeinschaftsräumen in den unterschiedlichen Wohntypen. Zusätzliche Belichtung kommt für die Treppen- und Wohnräume über Dach- und Deckenöffnungen. So müssen nur für die privaten Zimmer Öffnungen in die bisher geschlossene Hangseite gesetzt werden. Nebenstehend sind Grundrisse, Schnitte und eine mögliche Abfolge für die Typen dargestellt.

Unten ist eine weitere Variante für die Organisation dieses Gebäudeflügels aus einem anderen Projekt gegenübergestellt. Hier werden neben erdgeschossigen Appartements im Obergeschoss einzelne Zimmer mit jeweils eigenem Bad vorgesehen, für Auszubildende oder Gäste, die wiederum unten einen großzügigen Gemeinschaftsbereich mit Wohnküche haben.

Variante für die Umnutzung des hinteren Westflügels für Wohnen „auf Zeit“  
 oben EG / unten OG  
 Aleksandra Denikowska, Martyna Wyrwas  
 M 1 : 500



## 3.3. potential: neues wohnen

### ERGÄNZENDE WOHNFORMEN DURCH BEDARFSGERECHTE ÜBERFORMUNG

Tettau ist eine Gemeinde, in der eine an sich hochleistungsfähige Industrie der Kunststoff-, Verpackungs-, Glas- und Porzellanbranche Gefahr läuft, ihren Arbeitskräftebedarf insbesondere deshalb nicht mehr decken zu können, weil Tettau mangels adäquaten Wohnraums für junge Menschen wie Auszubildende und Facharbeiter als Lebensmittelpunkt unattraktiv geworden ist. Gleichzeitig treibt das Einpendeln aber die Lebenshaltungskosten bei vergleichsweise nicht besonders hohen Einkünften zu sehr in die Höhe. Die fehlende Wohnbindung hat über die Jahrzehnte auch zum Verlust an gut angenommenen und unterhaltenen öffentlichen Räumen und Einrichtungen geführt.

Hinzu kommt die Bevölkerungsabnahme überhaupt. Die Belegungsquote der meisten Wohnhäuser ist am unteren Rand. Einige stehen komplett leer. Selbst in großen historischen Hofgebäuden oder den Fabrikantenvillen aus dem Anfang des vergangenen Jahrhunderts leben heute meist nur ein bis zwei Personen. Dies ist ganz klar Ausdruck des Bevölkerungsschwundes. Darüber hinaus gibt es im gesamten Ort beinahe ausschließlich Einfamilienhauswohnen.

Die in die Jahre gekommenen Einfamilienhausquartiere im Eigentumssektor üben auf den Neuankömmling keinen Reiz aus. Zuzug bedeutet in diesem Markt den sofortigen Erwerb eines Hauses. Dieser ist für junge Menschen in einem Immobilienmarkt ohne Renditeaussichten eher unattraktiv. Grunderwerb setzt ferner einen langfristigen Bindungswillen an Objekt und Ort voraus, der bei Zuziehenden z.B. in Ausbildung noch nicht gegeben sein kann und auch auf junge Erwachsene in der Lebensphase der Orientierung befremdlich wirkt. Transaktions- und Instandsetzungskosten stellen eine nahezu unüberwindbare Eingangsschwelle dar, die nur mit zu unterstützender Eigenleistung zu überwinden ist.

Gleichzeitig wünschen älter werdende Bewohner Tettaus, wenn die Beweglichkeit nachlässt oder sogar Betreuung notwendig wird, ihre Einfamilienhäuser gegen eine kleine komfortable Wohnung, vielleicht sogar in Gemeinschaft mit anderen, einzutauschen. Weder barrierefreies Wohnen noch Gemeinschaftswohnformen in Wohn- und/ oder Baugemeinschaften stehen heute im Angebot.

Zuletzt werden auch die Bedarfe einer zu stärkenden Tourismus-, Freizeit- und Seminarische nicht gedeckt. Die örtliche Pension ist Sinnbild für eine völlig überholungsbedürftige Branche. Das Wohnen für Erholung und Bildung „auf Zeit“ in Form von Ferien- und Gästewohnungen, Schullandheim oder Fabrikloft ist noch komplett unerschlossen.

Durch vielseitige Lösungen gilt es, das Angebot im Markt Tettau auf diese Zielgruppen anzupassen und sie damit für eine bestimmte Zeit oder in der Folge längerfristig an den Ort zu binden. Ein nachhaltiges Konzept für die Steigerung von

Wohnbindung und damit die Aktivierung der Bewohner für die örtlichen Belange und Angebote liegt in der sukzessiven Transformation des Wohnsektors, funktionell wie baulich. Gleichzeitig sinken die Pendlerzahlen samt der damit einhergehenden verkehrlichen Belastung und die Notwendigkeit, zusätzlichen Parkraum einzurichten.

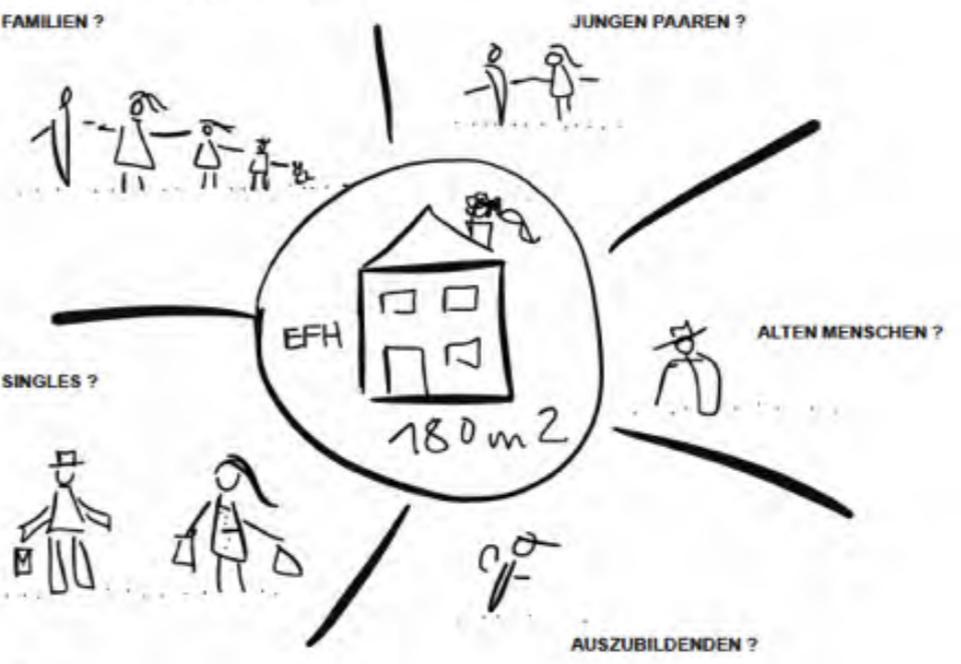
Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie liegt der Fokus hierbei primär auf der Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Strukturen im innerstädtischen Gesamtgefüge von Tettau. Leerstand, insbesondere an strategisch wichtigen Standorten, führt langfristig zu einer Devaluierung des gesamten Ortes. Insofern könnte der gewünschte Zuzug neuer Einwohner auch zur Aktivierung genau dieser Gebäude beitragen. Anhand von exemplarischen Entwürfen wird untersucht, wie bestehende Gebäude, vorrangig erst einmal die größeren leer stehenden Gebäudekomplexe der Fabriken, für verschiedenste Wohntypen umgenutzt werden können und ob sich innerhalb des Ortsgefüges auch eine Nachverdichtung durch modellhafte Neubauten anbietet.

Eine interessante Entwurfsaufgabe in tiefer gehenden Untersuchungen wird sein, auch den kleinteiligen Gebäudebestand auf seine Adaptierbarkeit auch durch Eigenleistung und mittels lokalem Wissen zu testen. Wie sieht das Siedlerhaus des 21. Jahrhunderts aus? Eine energieautarke Wohngemeinschaft für Beschäftigte in der Porzellanmanufaktur? Ein Gästehaus für Seminarteilnehmer der Kreativwerkstätten? Ein Testhaus in Sachen Holzwerkstoffen und lokaler Produktion?...

Ein reichhaltigeres Angebot an Wohnraum und Wohnformen kann Tettau für neue Bewohner attraktiv machen. Dabei spielen auch besondere Lebensqualitäten eine Rolle, die so z.B. in Städten oder auf dem flachen Land nicht vorgefunden werden können. Besondere Herausforderung ist dann, dieser Lebensqualität auch räumliche und architektonische Qualitäten hinzuzufügen.



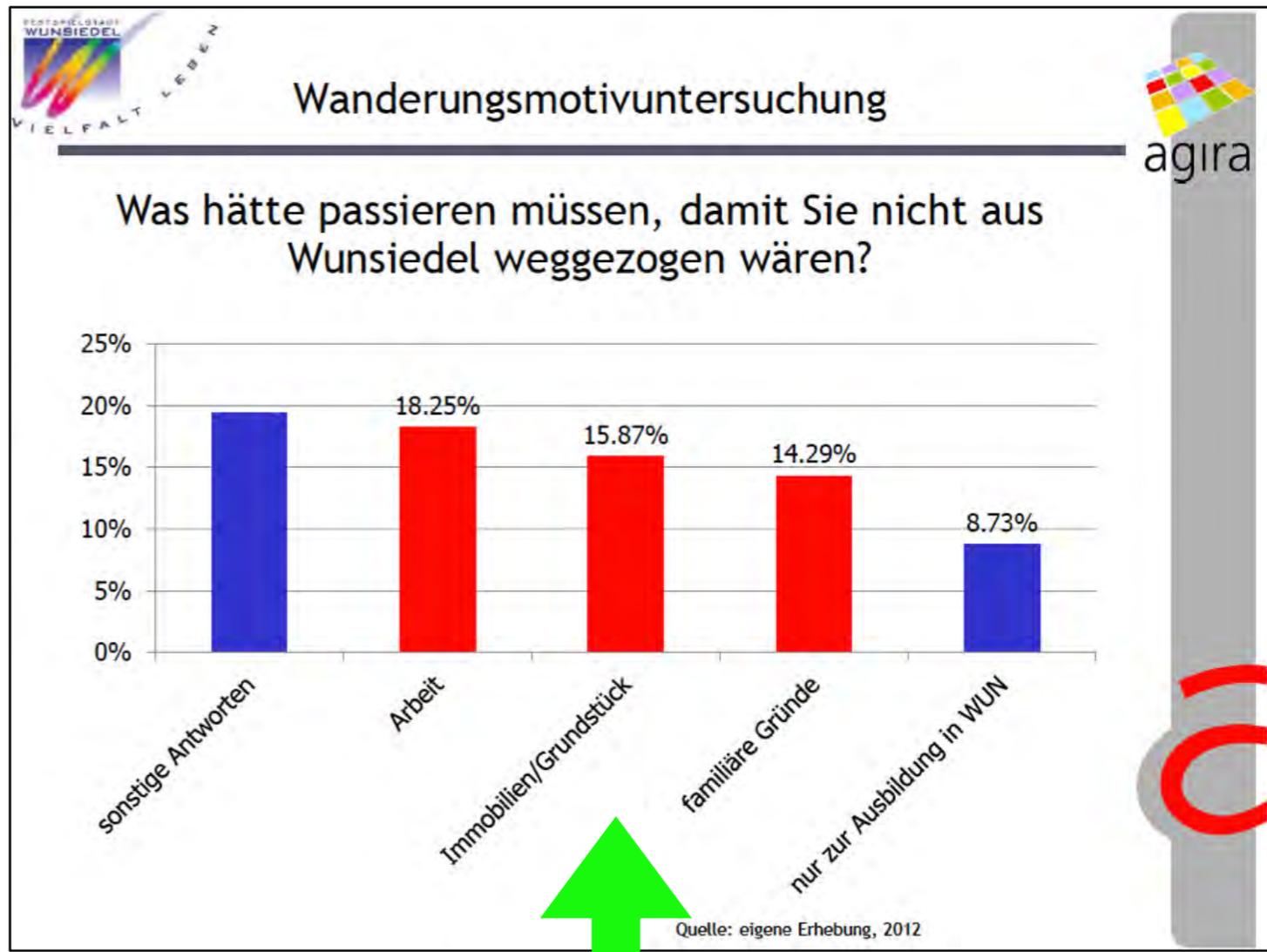
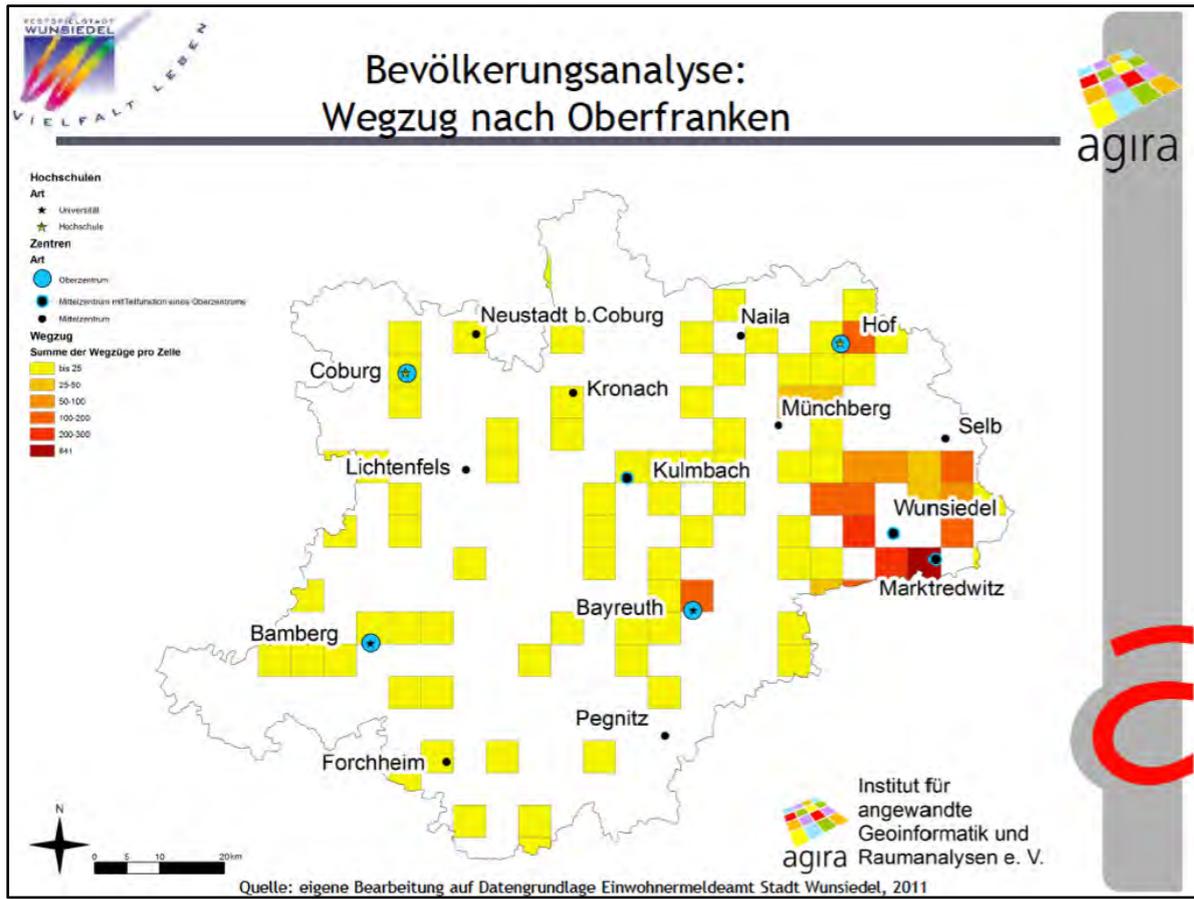
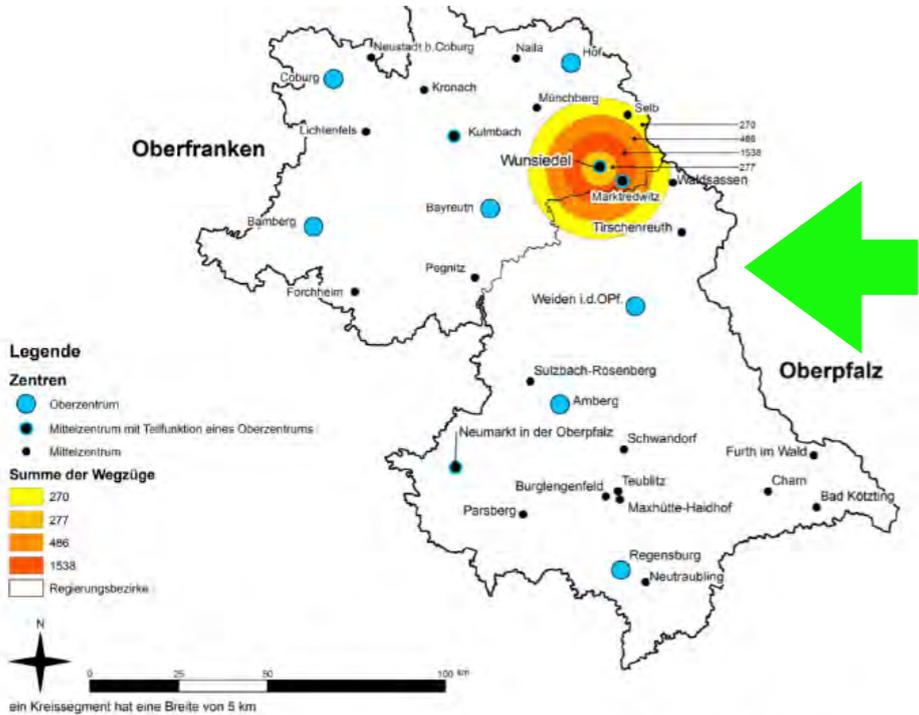
ENTSPRICHT DAS DEM BEDARF VON...



Neue Wohnprofile und Wohnformen im ländlichen Raum (Quelle: TU München, sustainable urbanism – Katalog/Projektdokumentation Made in Tettau, 2013.) Herausforderung für die Entwicklung einer kontinuierlichen Wohnbiografie vor Ort.



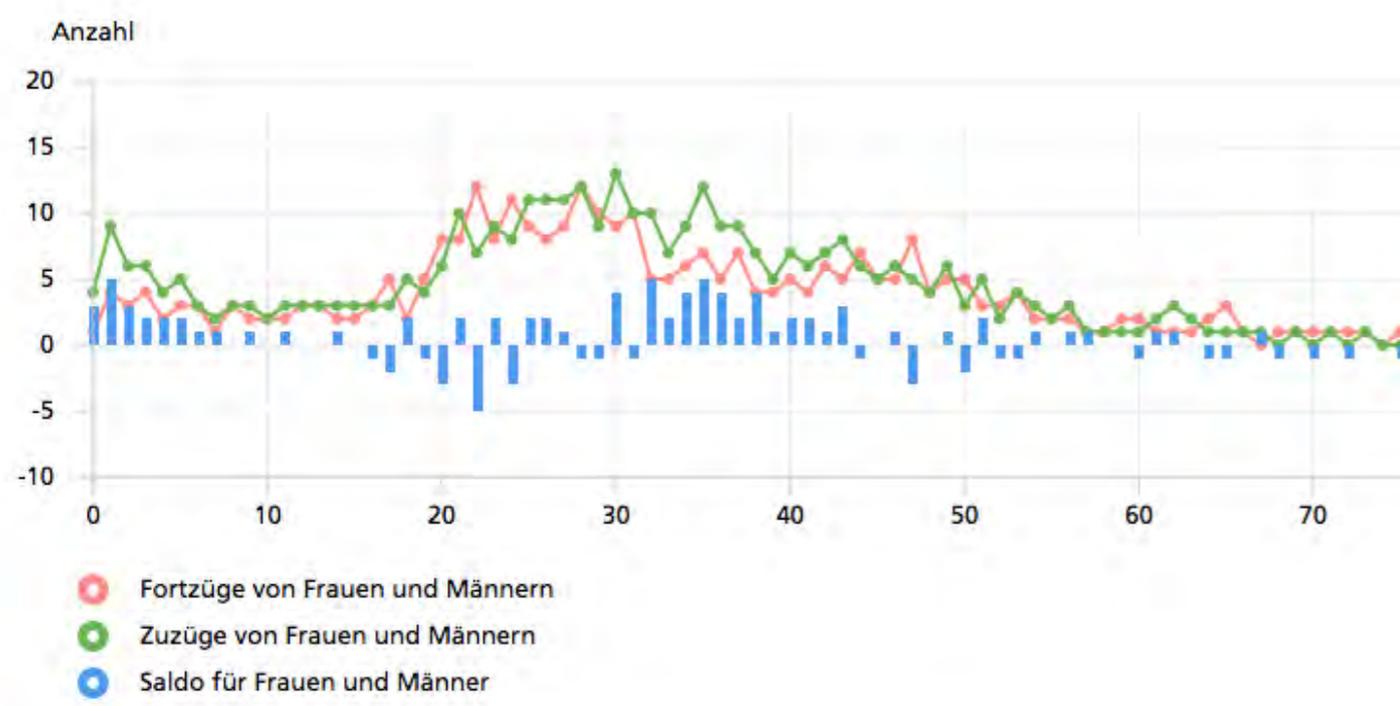
# Wohnwanderungsprofile: Wirkungen im Land verstehen



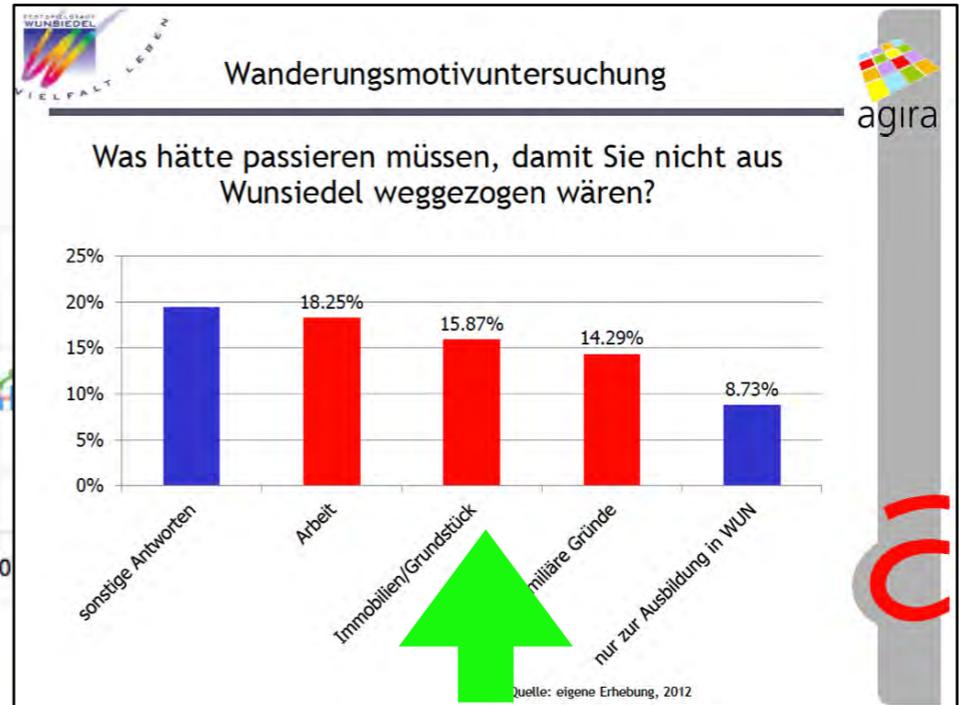
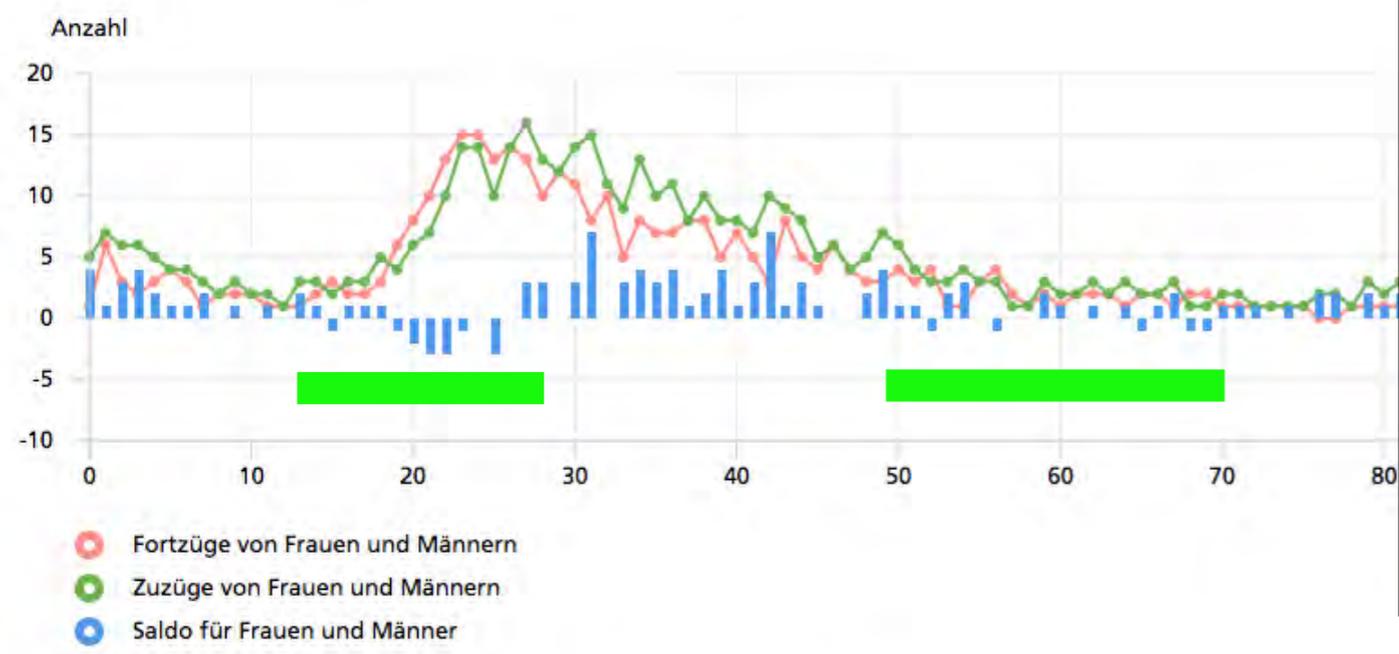
Agira - Institut für angewandte Geoinformatik, Lothar Koppers: Wegzugs- und Wanderungsmotivbefragung im Raum Wunsiedel, 2011. 1/6 geht wegen Mangel in „richtiger“ Wohnraumversorgung, Mehrheit wandert innerhalb von Region.

# Wohnwanderungsprofile: Wirkungen im Land verstehen

Erdweg (im Landkreis Dachau)



Altomünster (im Landkreis Dachau)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

Zusammensetzung: Bertelsmann-Stiftung: [wegweiser-kommune.de](http://wegweiser-kommune.de): Wanderungsprofil 2009-2012, Beispiele für Kurvenverläufe, Agira - Institut für angewandte Geoinformatik, Lothar Koppers: Wegzugs- und Wanderungsmotivbefragung im Raum Wunsiedel, 2011. (Quelle:ibid)

# Hands-on Tettau, 2014: Übertrag und Untersuchung vor Ort: „Wohnst Du schon oder pendelst Du noch?“



## Wohnst Du schon oder pendelst Du noch?

sustainable urbanism  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

Survey on dwelling and living preferences: „Do you live or do you (still) commute?“, summer 2014.

# Follow-up projects 1: Ermittlung Bedarfe neue Wohnformen

## Ziele=> Untersuchung und Zukunftsvision, Befragung, „Einschreibung“

### 1.5. WOHNEN & ARBEITEN IM MARKT TETTAU: BEFRAGUNGEN

Ein Ziel dieses Umfrage-Projektes war es, herauszufinden, warum die zahlreichen Pendler, die täglich nach Tettau zum Arbeiten kommen, nicht hier wohnen wollen. Wieso schrumpft Tettau als Wohnort trotz der vielen Arbeitsplätze? Besteht überhaupt noch eine plausible Chance, Tettau als Wohn- und Lebensort, nicht nur als Industriestandort erhalten zu können? Welche Maßnahmen und Veränderungen sind dazu nötig?

Vordergründig geht es um das Thema Wohnen, aber eine Problemlösungsstrategie kann nicht darauf abzielen, in einer schrumpfenden Gemeinde mehr Wohnraum anzubieten, sondern gezielt andere Wohnformen.

Auch müssen weitere Faktoren an einem Ort stimmen, damit Menschen sich entscheiden, dorthin, also näher zur Arbeit zu ziehen, oder hier zu bleiben: klassische Versorgungsangebote, Infrastrukturanbindung, Arbeitsplatzangebote auch für Partner, Bildungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Angebote in der Umgebung zur Naherholung, aber auch attraktive und von einer engagierten Bürgerschaft getragene, öffentliche Räume und Treffpunkte im Ort. Interessant ist außerdem herauszufinden, welche positiven Standortfaktoren Tettau bereits bietet, welche stärker genutzt werden sollten und welche in Tettau als ungenügend empfunden werden. Mit Hilfe des Fragebogens sollen also die sichtbaren Phänomene verifiziert werden und gleichzeitig unsichtbare aufgedeckt werden.

Desweiteren ist es ein Ziel, die Zukunft Tettaus als Arbeitsort aus Sicht der Arbeitnehmerschaft abzuschätzen, da die heute hier gebotene Arbeit neue Investitionen in den Lebensraum „Tettau“ überhaupt erst rechtfertigt.

Die Ist-Situation wurde aufgenommen, um anschließend darauf abgestimmte Lösungsansätze für nachhaltige Veränderungen entwickeln zu können.

Aufbauend auf der vorangegangenen Studie „made in Tettau“ wurden Tettau und Kleintettau auf einer weiteren Ortsbegehung noch einmal untersucht. Damit es allerdings nicht beim „Blick von außen“ bleibt, wurde, mit den ersten Erkenntnissen aus den vorangegangenen Analysen, eine Befragung der Bewohner und der Pendler in Tettau durchgeführt.

Zunächst wurden bei der Ortsbegehung zufällig Passanten, Arbeiter, die bei Schichtwechsel auf den Firmenparkplätzen unterwegs waren, sowie Geschäftsbetreiber befragt. Diese kurzen Interviews mit einigen wenigen Leitfragen wurden geführt, um ein Stimmungsbild zu bekommen. Gefragt wurde jeweils, ob die Person in Tettau wohnt, wenn Nein, woher sie kommt, und wie sie ihren Arbeitsweg bestreitet. Kamen die Personen nicht aus Tettau, wurde außerdem gefragt, ob und unter welchen Voraussetzungen diese sich vorstellen könnten, nach Tettau zu ziehen. (vgl. Karte

Um genauere und breit gestreute Aussagen zu erhalten, wurde eine Befragung mittels einer Online-Umfrage erarbeitet. Diese Umfrageform wurde zum einen hinsichtlich der personellen und zeitlichen Kapazitäten wegen der rascheren Auswertbarkeit gewählt. Der wichtigere Grund war jedoch, eine zielgruppenorientierte Methode anzuwenden. Erreicht werden sollten vor allem jüngere, ungebundene Menschen, die über die Nutzung der digitalen Medien einen zeitgemäßen Lebensstil und eine gewisse Offenheit für alternative Wohn- und Lebensformen vermuten lassen. Diese Gruppe ist besonders attraktiv, um die Sozialstruktur in Tettau zu verändern und ist auch als Fachkräftepool für die Tettauer Unternehmen interessant. Die Umfrage unterschied grundsätzlich in Personen, die in Tettau wohnen, als auch jene, die nach Tettau pendeln.

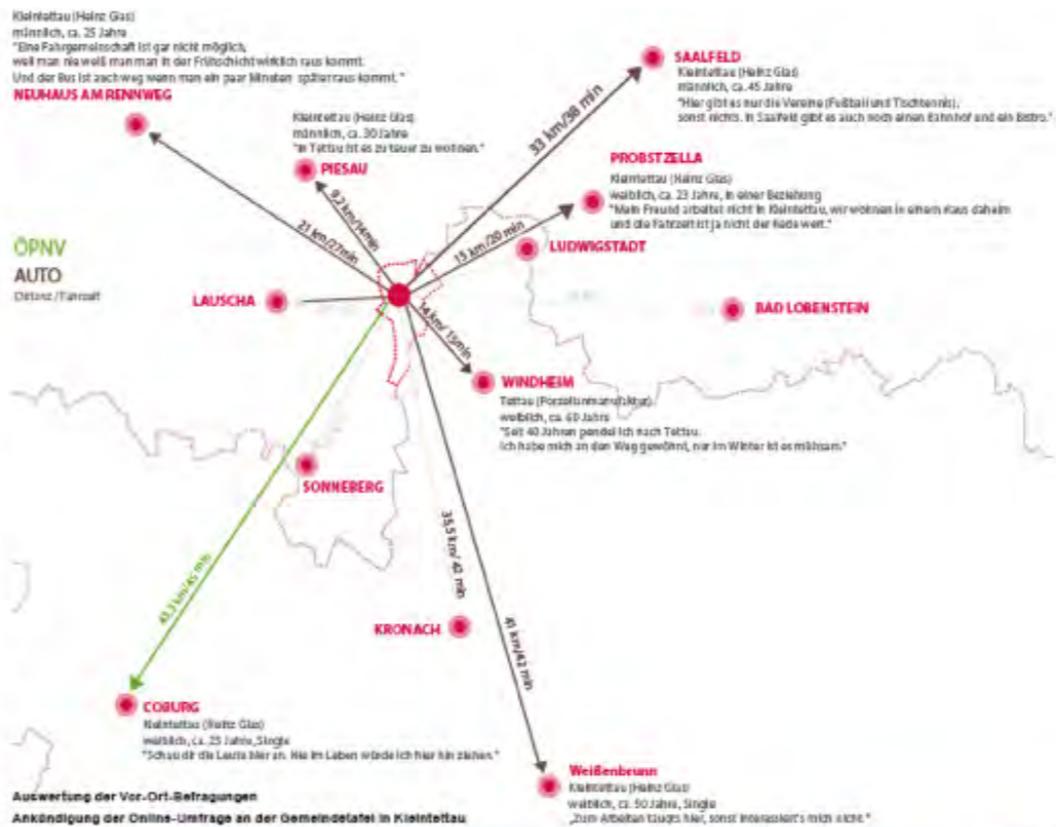
Der Fragebogen war von Mitte Mai bis Ende Juni 2014 über einen Online-Zugang erreichbar. Um die Umfrage im Ort bekannt zu machen, wurden zunächst Plakate mit der Ankündigung an den Gemeindefesteln, in Geschäften in Tettau und an den schwarzen Brettern der Firmen ausgehängt. Einige Tage später folgte an deren Stelle ein Plakat mit einem QR-Code und einem Link zur Umfrage. Der QR-Code konnte mit einem Smartphone gescannt werden, um direkt zur Online-Version des Fragebogens zu gelangen. Ergänzend wurde der Fragebogen in Papierform in den Geschäften in Tettau ausgelegt und auf Anfrage von Heinz Glas im Nachgang an die Unternehmen verteilt, die die Umfrage den Lohnzetteln aller Arbeitnehmer im Juli 2014 beifügten.

Leider blieb der Rücklauf insgesamt recht bescheiden, da sich unsere Befragung nicht in einen größeren Rahmen einbinden und damit bewerben ließ und wir auch keine „Belohnung bei Mithilfe“ anbieten konnten. Eine gewisse „Müdigkeit“ in der Bewohner- und Belegschaft wurde uns auch angekündigt.

Die Umfrage ergab einen Rücklauf von 76 Fragebögen, von denen 69 vollständig ausgefüllt waren und damit in die Auswertung einfließen konnten. Aus Tettau selbst waren es 48 Personen, die den Fragebogen ausfüllten. Das sind circa 2 % der Einwohner. Aufgrund dieser geringen Anzahl an beantworteten Fragebögen kann die Auswertung nur Tendenzen darstellen und erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität für den Markt Tettau.

#### AUSWERTUNG DER UMFRAGE (Vollständiger Fragebogen siehe Anhang) BEFRAGUNG DER BEWOHNER TETTAUS ZUM WOHNEN

Zunächst geht es um die Menschen, die im Markt Tettau leben, und deren Wohnsituation. Anhand des Ortsbildes lässt sich bereits vermuten, dass die große Mehrheit in Einfamilienhäusern leben. Dies kann bestätigt werden: über 80 % der Befragten leben in einem Eigenheim. Immerhin 12 % der Befragten leben in einer Wohnung. Das ist mehr als in der Statistik.

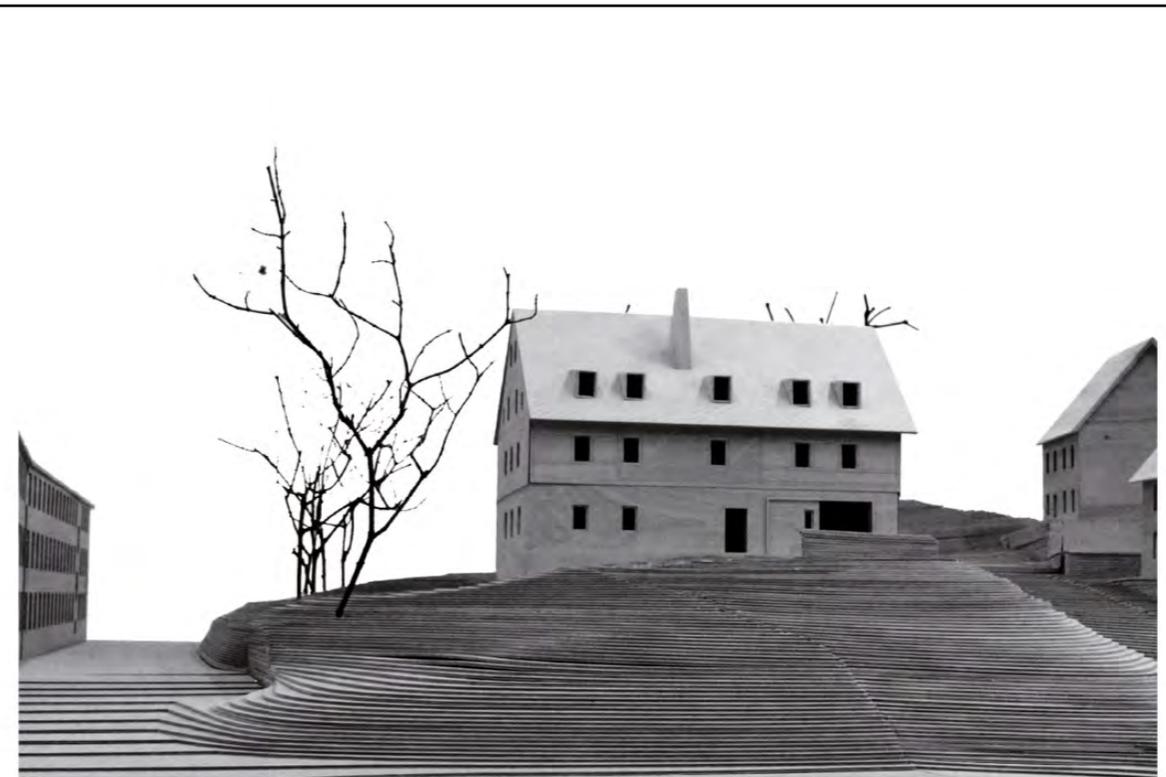


# Follow-up projects 2: Ermittlung Machbarkeit/Konkretisierung

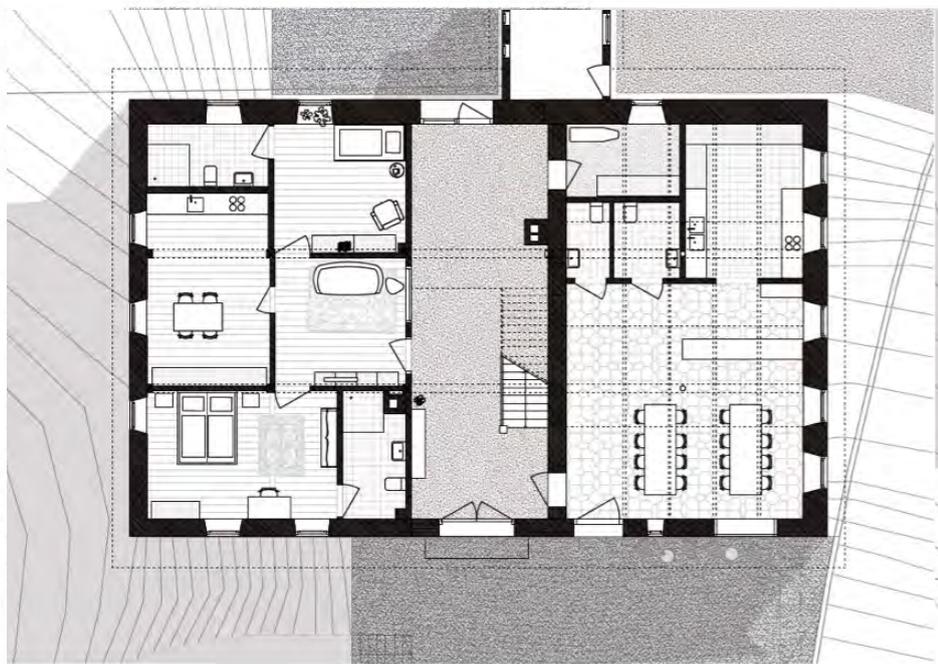
## Ziele: Demonstrationslabor



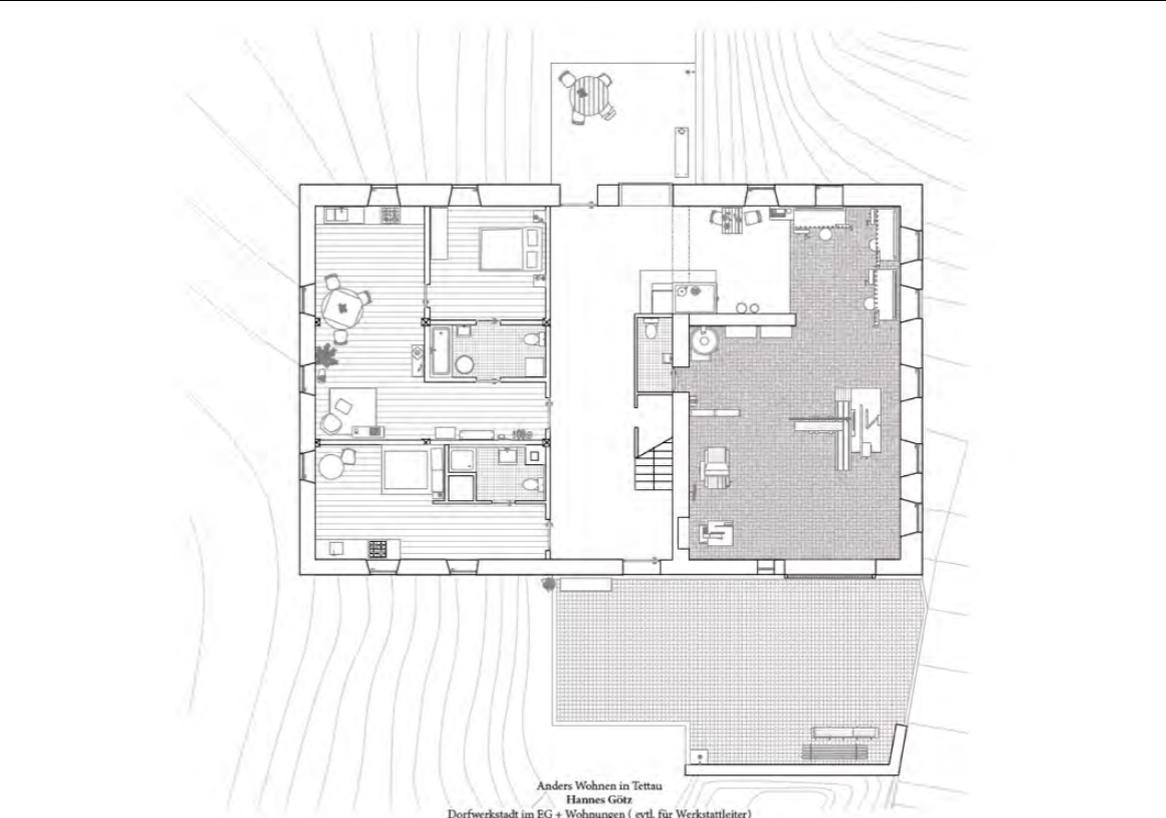
Anders Wohnen in Tettau  
Andrea Fricke  
Café und Seniorenwohnen im EG



Anders Wohnen in Tettau  
Hannes Götz  
Dorfwerkstadt im EG + Wohnungen ( evtl. für Werkstattleiter)



Anders Wohnen in Tettau  
Andrea Fricke  
Café und Seniorenwohnen im EG



Anders Wohnen in Tettau  
Hannes Götz  
Dorfwerkstadt im EG + Wohnungen ( evtl. für Werkstattleiter)

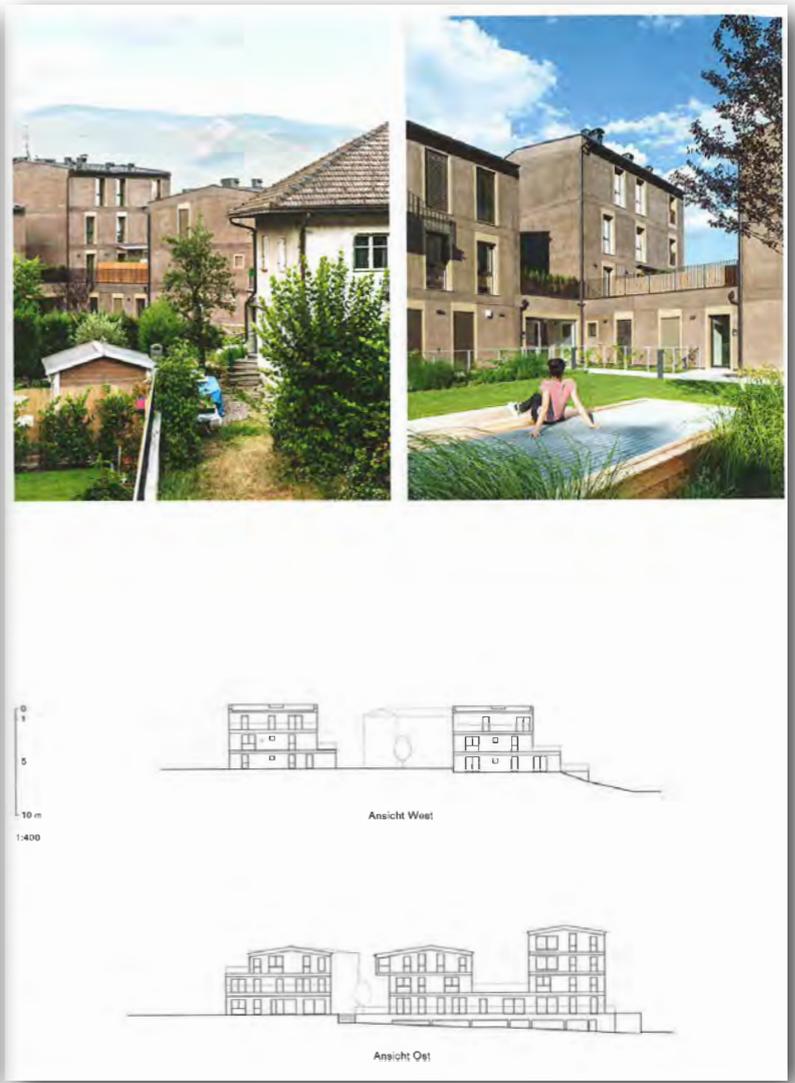
TUM Reconstruction Project (studio Nagler): (Andrea Fricke (l.), Hannes Götz (r.)) 2014/2015.

# Nächster Schritt: Wohnen. Wer handelt?

## Baugemeinschaften & der ländliche Raum

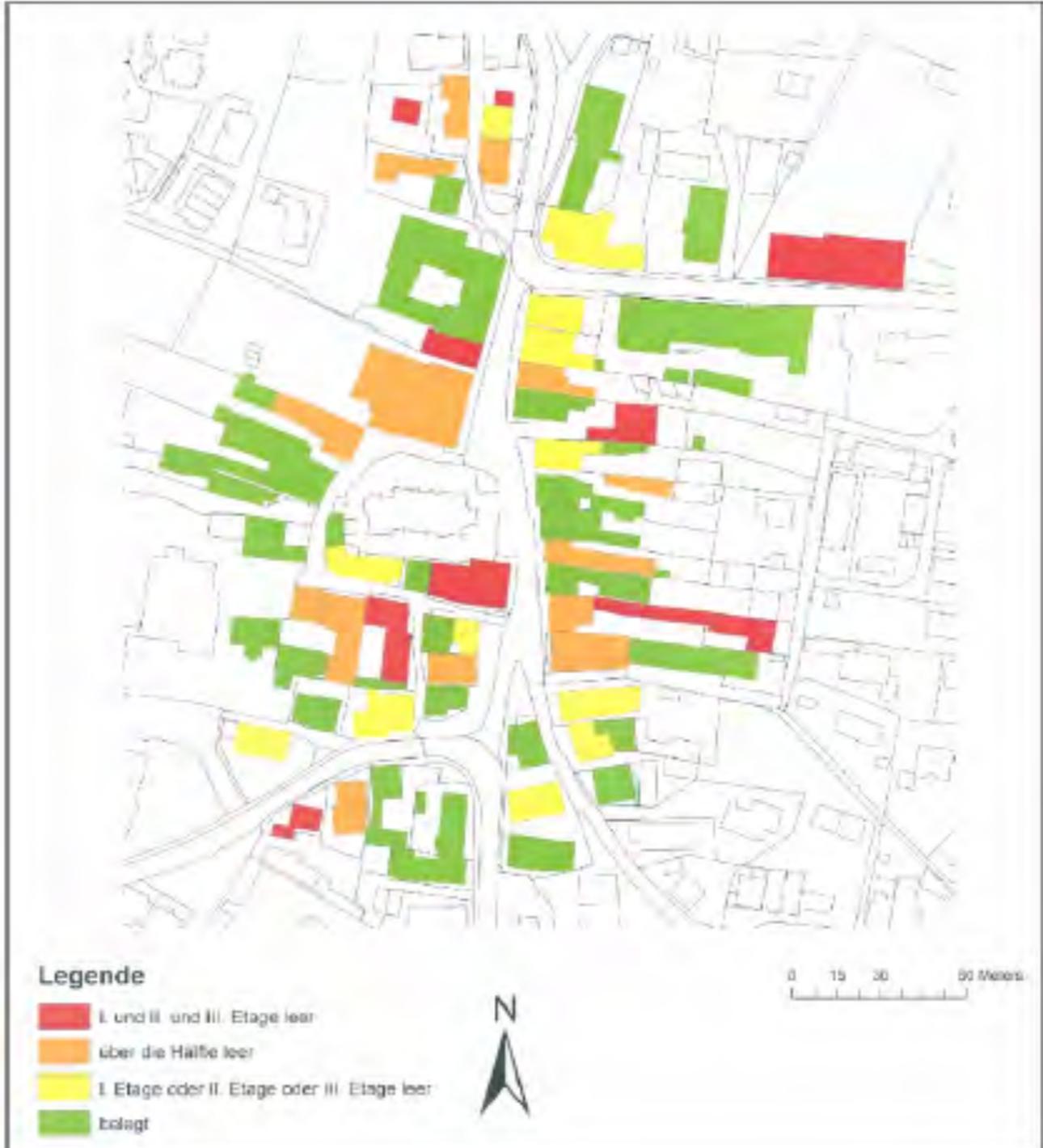
Voruntersuchung zur Machbarkeitsstudie „Reaktivierung von innerörtlichem Leerstand im ländlichen Raum am Beispiel Niederbayerischer Orte durch experimentellen Wohnbau“

Stephanie Fabich



TU München, sustainable urbanism, Stefanie Fabich: „Baugemeinschaften und der ländliche Raum“, Voruntersuchung Masterarbeit Urbanistik, 2015. Feld72 Architekten, Wohnüberbauung Eppan (I), Südtiroler Architekturpreis 2015, Kategorie Wohnen (Quelle: Dokumentation Turrus Babel, 2015)

# Nächster Schritt: Wer handelt? Neue Organisationssysteme



Innovative Modelle der Ortserneuerung und Investition: Freyinvest und Programm Städtebauförderung Freyung, Karte Leerstandproblematik, 2012.

# Entwurfslabor Wallersdorf

EINE INITIATIVE FÜR INNOVATIVE WOHNFORMEN IM LÄNDLICHEN RAUM



## THEMENFELDER

WOHNUNGSDRUCK / INNOVATIVE WOHNFORMEN

ORTSBILDPRÄGENDE BAUKRUKTUREN

IDENTITÄTSSTIFTENDE ÖFFENTLICHE RÄUME

EINBINDUNG RÜCKWÄRTIGER BEREICHE

WICHTIGE VERBINDUNGEN IM ORT

Themenfelder und Betrachtungsraum Wallersdorf // Entwurfslabor Wallersdorf (Quelle: <http://www.bing.com/maps>)

sustainable urbanism  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND



# Entwurfslabor Wallersdorf

EINE INITIATIVE FÜR INNOVATIVE WOHNFORMEN IM LÄNDLICHEN RAUM



## THEMENFELDER

WOHNUNGSDRUCK / INNOVATIVE WOHNFORMEN

ORTSBILDPRÄGENDE BAUKRUKTUREN

IDENTITÄTSSTIFTENDE ÖFFENTLICHE RÄUME

EINBINDUNG RÜCKWÄRTIGER BEREICHE

WICHTIGE VERBINDUNGEN IM ORT

Themenfelder und Betrachtungsraum Wallersdorf // Entwurfslabor Wallersdorf (Quelle: <http://www.bing.com/maps>)

sustainable urbanism  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND



# Entwurfslabor Wallersdorf

EINE INITIATIVE FÜR INNOVATIVE WOHNFORMEN IM LÄNDLICHEN RAUM



Ausstellungseröffnung 26.1.2017

TECHNISCHE UNIVERSITÄT MÜNCHEN  
MARKT WALLERSDORF  
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

Wallersdorf, Arbeitsmodell Freiraumstruktur 1/1000

sustainable urbanism  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND



# Entwurfslabor Wallersdorf

EINE INITIATIVE FÜR INNOVATIVE WOHNFORMEN IM LÄNDLICHEN RAUM



## ZIELE

POTENZIALERMITTLUNG IN INNENENTWICKLUNG UND  
FLÄCHENSPPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

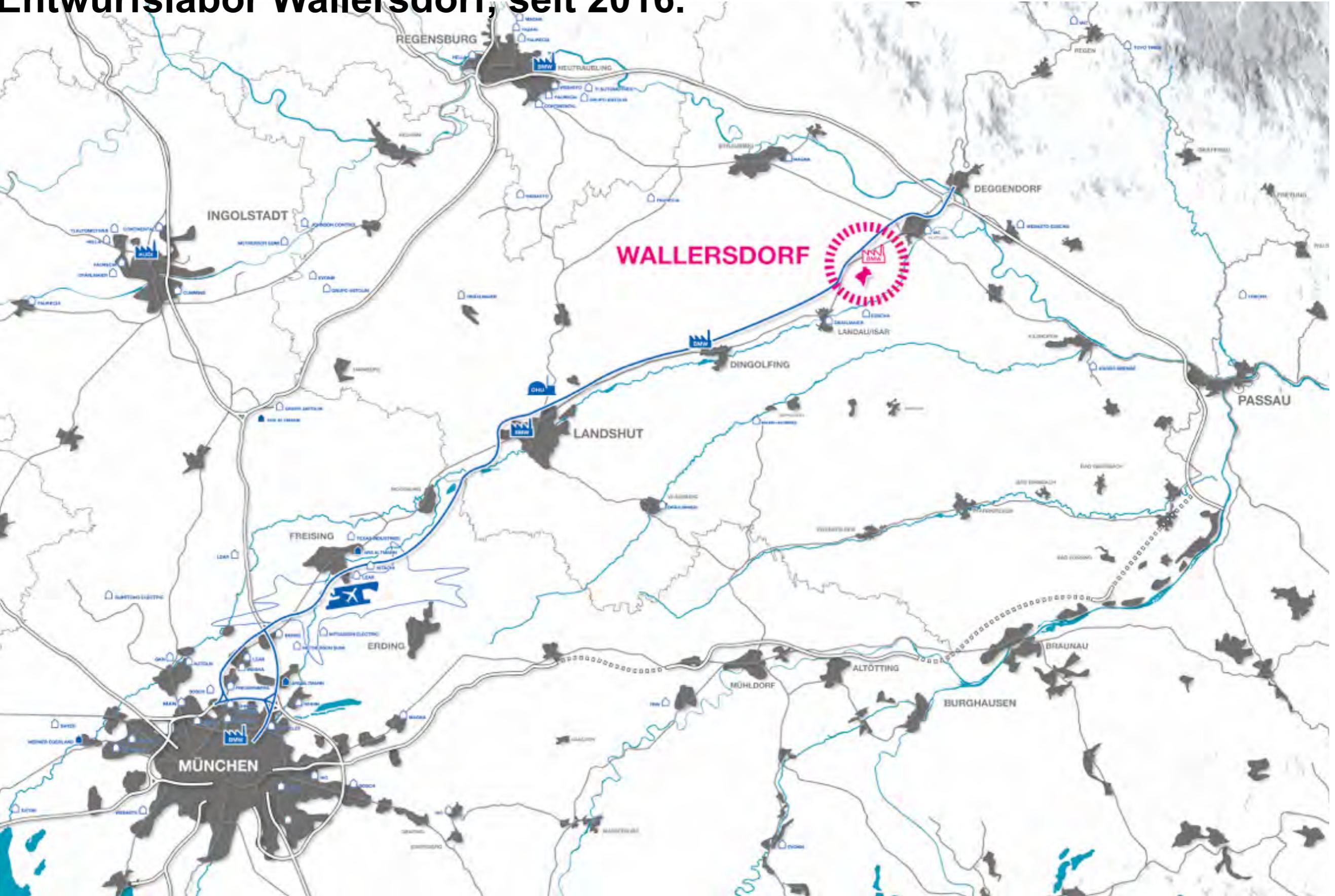
IMPULSE FÜR DIE AKTIVIERENDE BEWIRTSCHAFTUNG  
VON WOHNRAUMBESTÄNDEN

Rückbereich Aldersbacher Hof / (Foto: Andy Westner, sustainable urbanism)

sustainable urbanism  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND



# Entwurfslabor Wallersdorf, seit 2016.



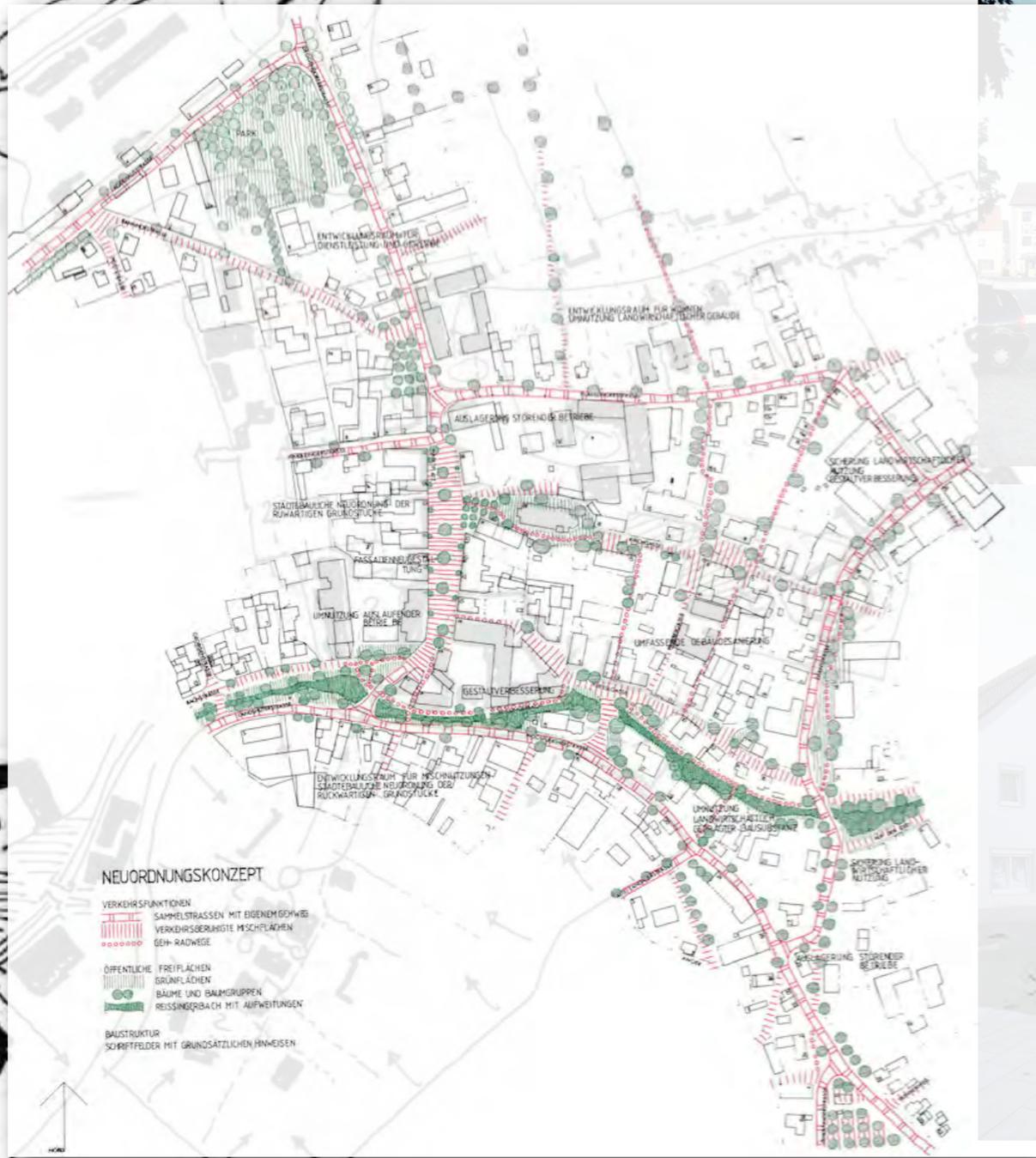
TU München, sustainable urbanism: Kartierung Bayerischer Osten // Markt Wallersdorf, Landkreis Dingolfing/Landau (Niederbayern)

# Entwurfslabor Wallersdorf, seit 2016.



Vermessungsverwaltung des Freistaat Bayern: Luftbild (Ortofotografie) Wallersdorf, (Quelle: Markt Wallersdorf), 2016.

# Entwurfslabor Wallersdorf, seit 2016.

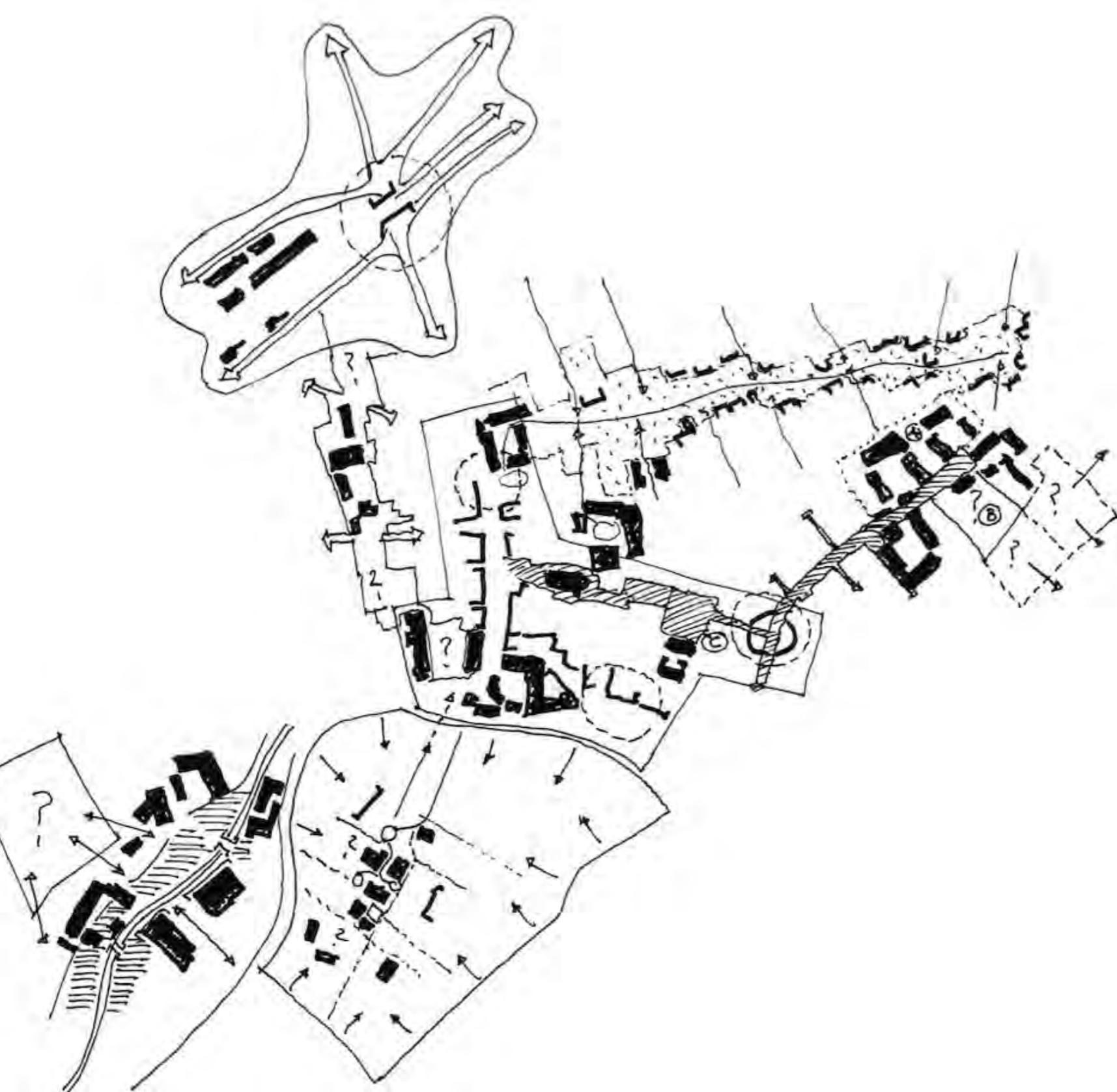


TU München, sustainable urbanism: Urban Lab Wallersdorf, Skizze, 2016. in Überlagerung mit: Matthias Reichenbach-Klinke et al.: Städtebauliche Voruntersuchung Ostbauliche Sanierung, Wallersdorf, 1987.

**sustainable urbanism**  
 NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND







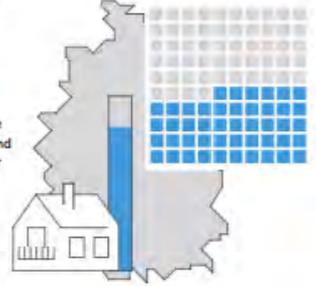
TU München, sustainable urbanism: Entwurfslabor Wallersdorf – Städtebaulich prägende / identitätsstiftende Elemente im Kontext (isoliert), 2016.

# Referenz: Baukulturbericht 2016/2017

## Wie wird gewohnt?

Wohnungszählung Zensus 2011  
aufgeschlüsselt nach Gebäudetyp

**83%** der Wohngebäude in Deutschland sind Einfamilienhäuser  
**nur 46%** der Wohneinheiten sind darin untergebracht!

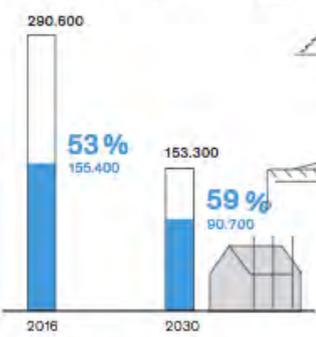


## Gibt es in Ihrer Gemeinde neu entstehende Einfamilienhausgebiete?

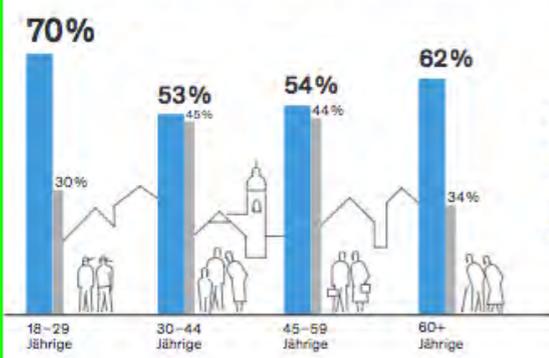
**Ja 84%** Gemeinden gesamt  
**Ja 64,7%** in stark schrumpfenden Gebieten

## Prognose Neubaubedarf

Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (BBSR)



## Treffpunkt Ortskern – Die soziale Bedeutung des Zentrums



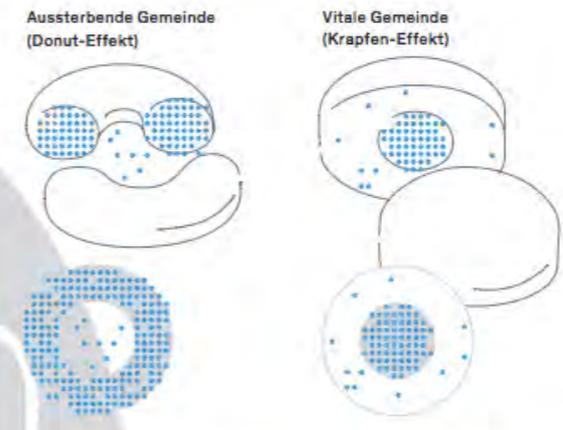
Unser Ortskern ist ein **zentraler Treffpunkt** für Jung und Alt.

**Ja**  
Nein

## Der Donut-Effekt

Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2015; BBSR 2018; Destatis 2014; Destatis 2019; Kommunalbefragung zur Baukultur 2015  
Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015



## Gibt es in Ihrer Gemeinde nennenswerten Leerstand?

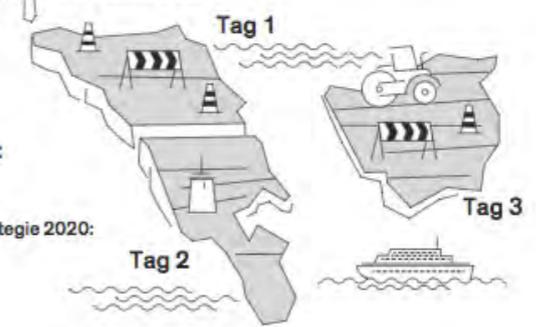
**Ja 33%** Wenn ja, wo gibt es eine räumliche Konzentration von Leerstand?

- Ortskern 60%**
- Ortsnahe Lage 39%
- Ortsrand 20%
- Separate Ortsteile 32%

## Helgoland alle drei Tage komplett beplant

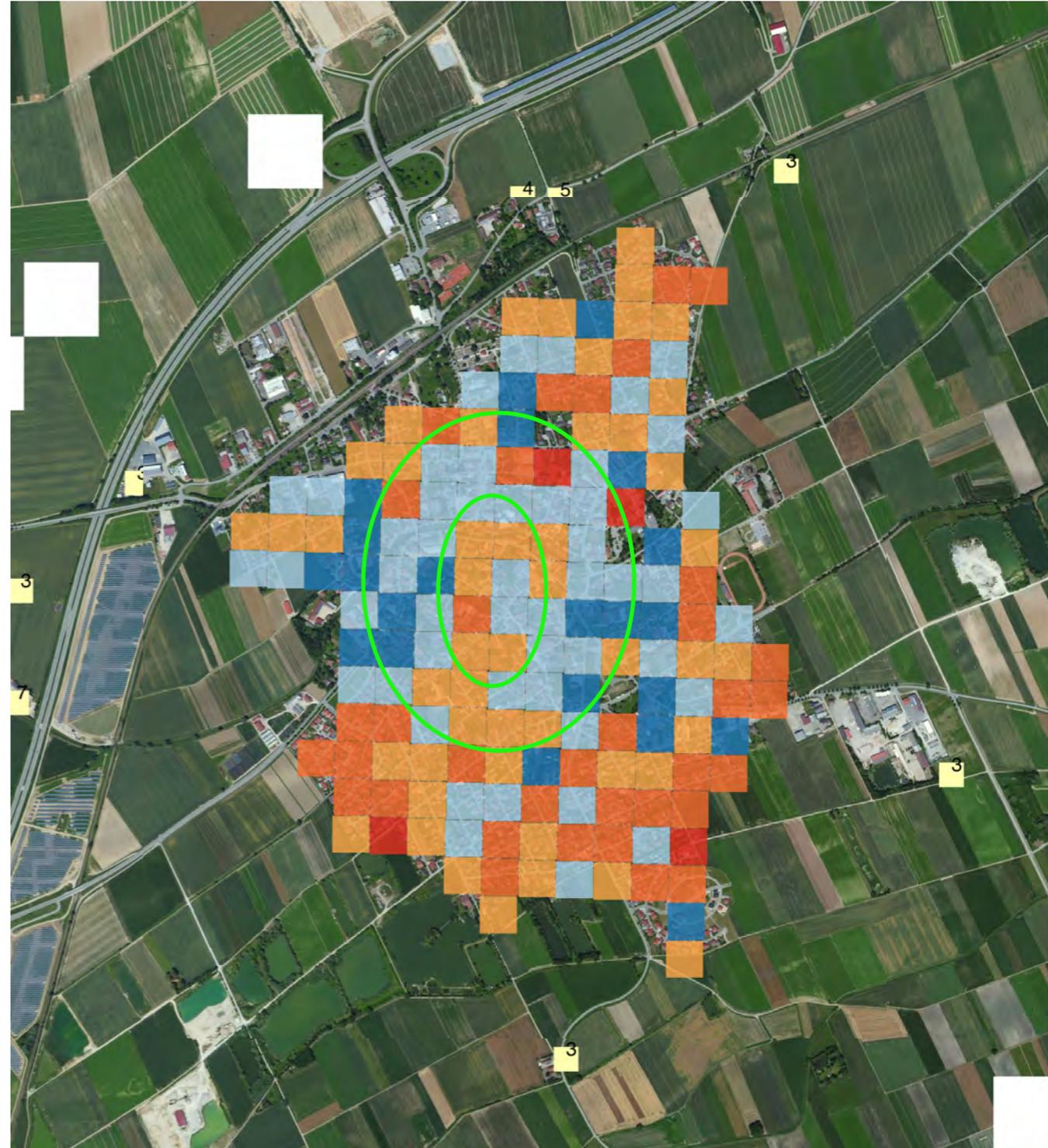
Planerisch in Anspruch genommene Fläche pro Tag in Deutschland (Schritt 2011-2014)

Flächenzuwachs/Tag:  
**69 ha**  
Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie 2020:  
**30 ha**



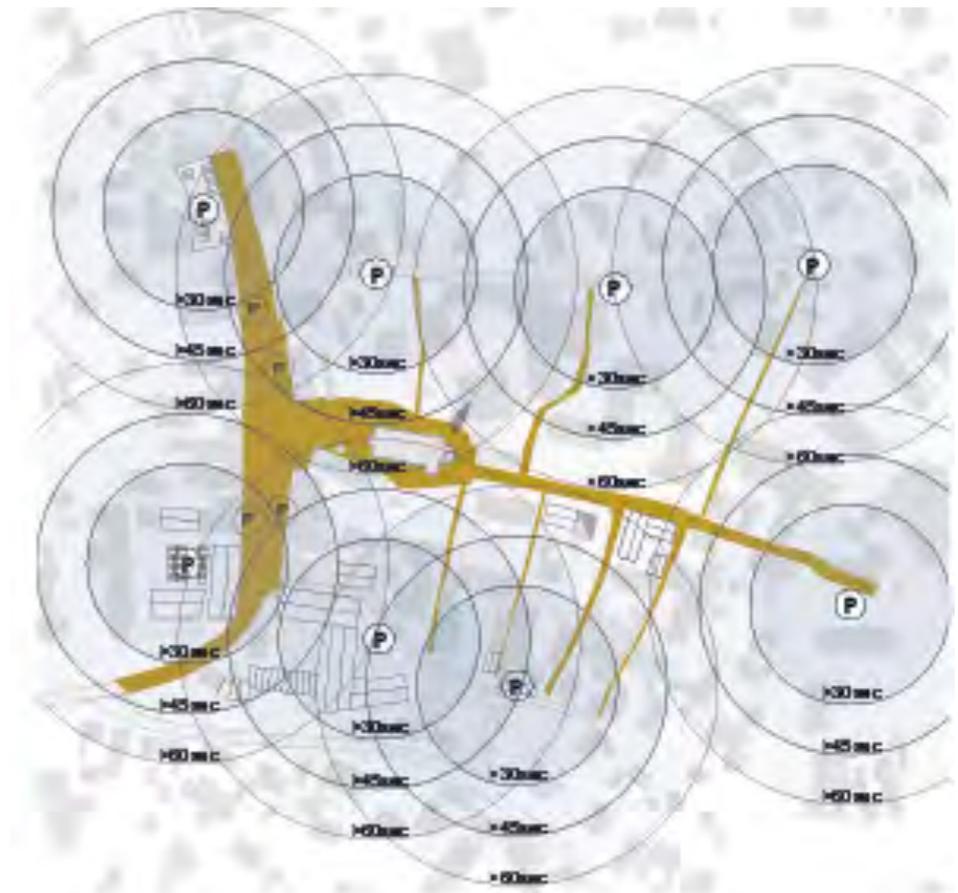
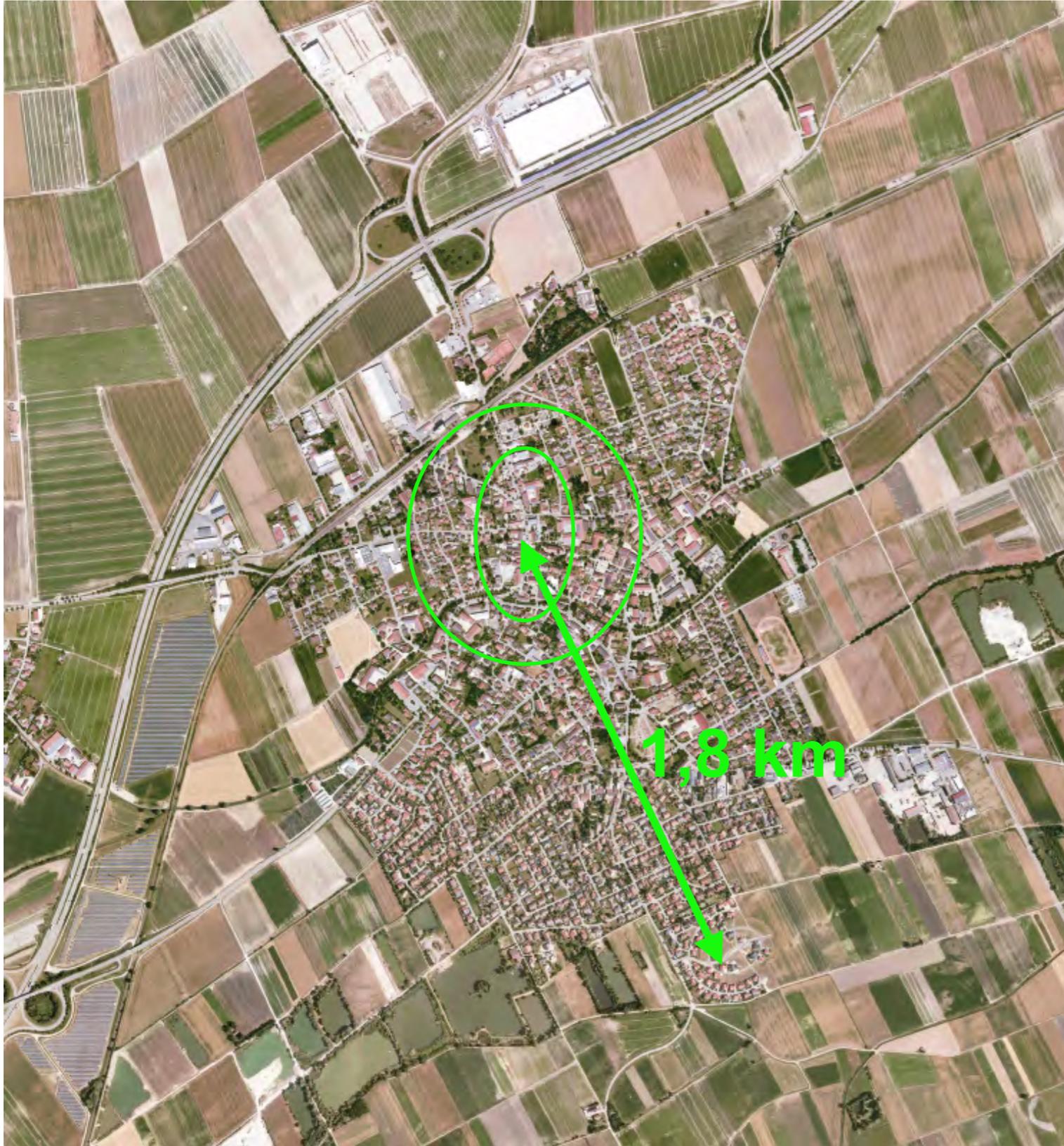
# Entwurfslabor Wallersdorf, Fokus 2: DONUTS

## Herausforderung und Chance für die Innenentwicklung



TU München: Der Donut-Effekt in Wallersdorf, 2017 (Fotos: Andy Westner, 2015/2016) (Datenbasis Bevölkerung Zensus 9.5.2011, Bildunterlage: Vermessungsverwaltung des Freistaats 2016.)

# Nebeneffekte des Donuts: 1. unüberwindbare Distanzen,... Nutzbarkeit des Ortes, Barrierefreiheit...



Fußweg-Distanzen von möglichen Parkplätzen in Zentrumsnähe

TU München: Wallersdorf: kritische Distanzen, auf Basis: Ortofotografie Landesvermessung Wallersdorf, (Quelle: Markt Wallersdorf), 2016.  
rechts: Grafik zur Parkplatzproblematik im Innenort (Julia Ulrich, Constantin Boes)

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND



# ...Ergänzungsbausteine in der Innenentwicklung...

## BAUGEMEINSCHAFT ‚PLUS‘

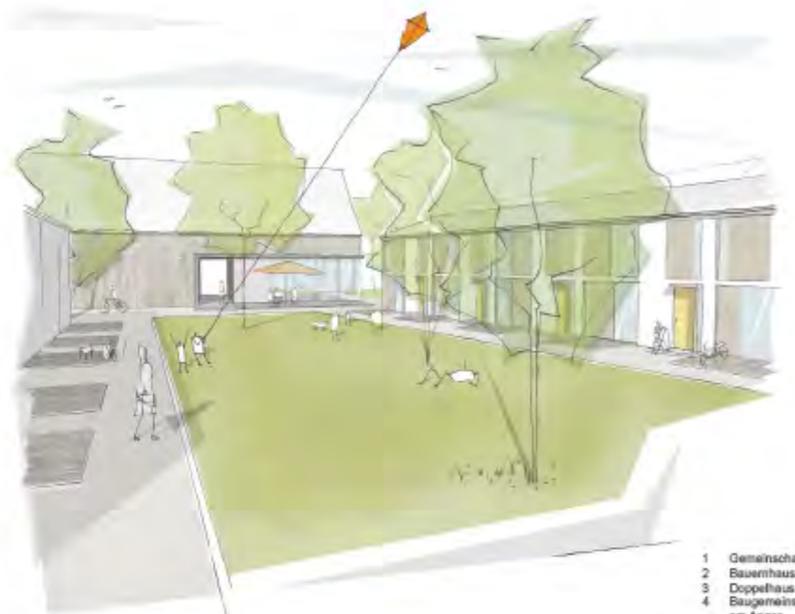
spezielle entwicklungen

**BMW**  
Der Konzern bringt 2000 Arbeitsplätze nach Wallerstadt und somit Menschen auf der Suche nach Wohnraum

**MIT ADRESSE INFRASTRUKTUR**  
Der Anschluss an die A92 und die Bahn ergaben eine erhöhte Mobilität und dadurch eine große Anzahl an Pendlern, an städtischen Lebensstilen und hinzukommend die allgemeine Tendenz zur Individualisierung

**ALTERNDE GESELLSCHAFT**  
Der demographische Wandel greift auch in Wallerstadt wo die älteren Menschen im Verhältnis zu den Jüngeren immer mehr werden

zielgruppen



Perspektive Gemeinschaftshof am Anger

- 1 Gemeinschaftsbeise
- 2 Bauernhaus, saniert
- 3 Doppelhaus
- 4 Baugemeinschaft am Anger
- 5 Mehrfamilienhaus
- 6 Senioren-WG-Haus, saniert
- 7 Gemeinschaftshof Stadengarten
- 8 Stadengarten
- 9 Gemüsegarten
- 10 Energieversorgung
- 11 Spielplatz
- 12 öffentlicher Grünzug

58



Lageplan am Anger M 1:1000

59

Ergänzen und differenziert Ersetzen – neue Zielgruppen (Johannes Hemmelmann, Theresa Friedrich, Julian Numberger)

## GELENK AM BACH

Das Zentrum ist in seiner funktionalen Vielfalt zu erhalten und zu stärken. Ungenutzte Potentiale müssen aktiviert werden um eine dauerhafte, lebendige Mitte Wackersdorfs zu schaffen. Als Impuls wird der prominent am südlichen Auftakt des Marktplatzes gelegene Aldersbacher Hof saniert und um einen südlich exponierten Freischankbereich ergänzt.

An dieser Stelle, wo auch die zentrale Radwegverbindung entlang führt, bietet sich die Möglichkeit, die Zugänglichkeit zum Reißinger Bach herzustellen und so einen hochwertigen öffentlichen Freiraum am Wasser zu schaffen. Der Bachlauf als Verbindung vom Ortskern in die freie Landschaft wird zum zentralen, verbindenden Freiraumelement Wackersdorfs. Rückseitig des Wirtshauses entsteht ein ruhiger Hofbereich, der mit einem ergänzten Mehrparteienhaus zentralen, unterschiedlich großen Mietwohnraum zur Verfügung stellt. Das leerstehende Lagerhaus wird zu einem Apartmenthaus umgenutzt und bietet zeitlich begrenzten Wohnraum für Montage- und Werkarbeiter. Der hochfrequentierte Einzelhandel am Füesselhof wird zu einem Ort des Arbeitens und Werkens ausgebaut.

Entlang des Reißinger Bachs entsteht ein Gebäude, das kleinen Handwerksbetrieben an prominenter Stelle eine Plattform bietet. Das Apothekenhaus bleibt erhalten und wird mit einem Co-Working Angebot ergänzt. Hier formt sich ein lebendiger öffentlicher Ort, der mit seiner Nutzungsmischung der Lage im Zentrum gerecht wird. Der am Bach gelegene Füessel Bau mit dem alten Gewölbe erhält eine angemessene neue öffentliche Nutzung als anmietbarer Gemeindefestsaal und erweitert das zentrale Wohnangebot mit darüber liegenden Maisonettewohnungen. Darüber hinaus gilt es am freiraumplanerisch überarbeiteten Marktplatz wichtige Verbindungen herauszustellen, um eine intuitive Orientierung im Ortsgefüge zu garantieren. So wird das Kirchumfeld neu gedacht, um eine verbesserte Vernetzung mit der Kirchgasse herzustellen, die eine wichtige Verbindung zum Schulareal sowie dem neuen Quartier an der Osenstraße darstellt.

Entwurfsverfasser „Werkstatt Wackersdorf“:  
Theresa Friedrich, Johannes Hemmelmann,  
Julian Numberger



Perspektive Bachzugang im Zentrum

- |  |  |
|--|--|
| 1 Aldersbacher Hof<br>(saniert, Hotel im OG) | 9 Metzgerei, Bestand                   |
| 2 Anbau Gasthof                              | 10 Handwerkspunkt                      |
| 3 Temporäres Wohnen<br>(im ehem. Lagerhaus)  | 11 Füessel-Markt                       |
| 4 Wohnhaus                                   | 12 Drogerie                            |
| 5 Eisdele                                    | 13 Bürgeraal                           |
| 6 Biergarten                                 | 14 Wohnen im OG                        |
| 7 Treffpunkt am Bach                         | 15 Kirche St. Johannes<br>mit Vorplatz |
| 8 Co-Working                                 | 13 Apotheke, Bestand                   |

24



Lageplan Zentrum mit Füeßl und Aldersbacher Hof, Lagerhaus und Marktplatz M 1:1500

25

Neu verbinden – Dreh und Angelpunkt des innerörtlichen Netzes:(Johannes Hemmelmann, Theresa Friedrich, Julian Numberger)

# ...innovative Konzepte für Synergien, hier: Landwirtschaft im Ort

## 100% Bauern



Strukturdaten zur Landwirtschaft in und um Wallersdorf (Quelle: Landesamt für Statistik, 2014); Beschreibung des



- | Landwirt Alfred  | Landwirt Benno   | Landwirt Christian  | Landwirt Dietmar  |
|--|--|---|---|
| - bewirtschaftet 60ha<br>- hauptberuflich<br>- Speiditionskaufmann<br>- hat den elterlichen Betrieb übernommen | - bewirtschaftet 65ha im Vollerwerb<br>- möchte kürzer treten<br>- kinderlos, Nachfolge ist ungewiss | - 75ha im Vollerwerb<br>- besitzt veraltete Maschinen und Gebäude<br>- kann sein Wissen als Dipl. Landwirt einbringen | - bewirtschaftet 50<br>- BMW -<br>- Werksarbeiter<br>- Erbgemeinschaft des elterlichen Hof<br>- hat Spaß an der T |

- LANDWIRTSCHAFTLICHE VERBESSERUNG**
- Verringerung der Kosten
  - besserer Verdienst
  - Wachstum möglich
  - Individuelle Fähigkeiten
- PERSÖNLICHE ZIELE**
- Senkung der Arbeitsbelastung
  - Freizeitgestaltung besser möglich
  - Imagebildung und Vermarktung
  - Freude an der Arbeit



Lageplan Osenstraße: neue und moderne Räume für eine Landwirtschaftsgemeinschaft im bestehenden und erweiterten Hofgefüge M 1:1000

- LAGERHALLE 410M<sup>2</sup>**  
- für große Maschinen, die nicht täglich genutzt werden
- TANKSTELLE / WERKSTATT 85/100M<sup>2</sup>**  
- mit Ersatzteillager und WC / Dusche
- LANDWIRTSCHAFTLICHES BILDUNGSHAUS 310M<sup>2</sup>**  
- für die Weiterbildung von Landwirten und den ausgelagerten Werkunterricht der Schule
- GETREIDELAGER 750M<sup>2</sup>**  
- Lagermöglichkeit für Saatgut  
- die bestehende Halle wird saniert und erneuert
- BÜRO / HOFLADEN / VERARBEITUNG 300M<sup>2</sup>**  
- Treffpunkt der Gemeinschaft  
- mit Besprechungsraum und Sozialräumen
- „OLDTIMER“ SCHEUNE 4 X 100M<sup>2</sup>**  
- Halle für geschichtlich wertvolle Liebhaber-Maschinen  
- Landwirte können ihre Maschinen mit historischem oder emotionalem Wert hier einlagern
- MASCHINENHALLE 850M<sup>2</sup>**  
- nimmt den neuen Maschinenpark auf  
- helle, topmoderne Halle - als Leuchtturm der neuen Gemeinschaft  
- ermöglicht die Durchfahrt und das Abstellen von großen Geräten
- GETREIDELAGER**  
- modernes Getreidesilo, das das Einlagern der großen Mengen ermöglicht und das Veräußern zum besten Zeitpunkt erleichtert
- TEMPORÄRES WOHNEN FÜR ZEITARBEITER**  
- als Nachnutzung wäre eine offene Remise an gleicher Stelle denkbar  
- Apartments mit ca. 21m<sup>2</sup> mit Küchenzeile, Bad, Bett u. Schreibtisch
- PERMANENTE WG'S FÜR BMW ZEITARBEITER**  
- auch für Saisonarbeiter denkbar  
- pro Geschoss sind je 3 bis ca. 20 m<sup>2</sup> Zimmer möglich; gemeinsame Küche



Perspektive zur Landwirtschaftsgemeinschaft an der Osenstraße

Ergänzen und differenziert Ersetzen – neue Zielgruppen (Johannes Hemmelmann, Theresa Friedrich, Julian Numberger)



# Ansätze für mittelgrosse, kompakte Orte: z.B. Landschaft/Freiraum im Inneren qualitativ und „nutzbar“ für Langsamverkehr gestalten

## DIE BESONDERE ROLLE DES REISSINGER BACH - NEUER QUERVERTEILER, RÜCKGRAT UND GRÜNRAUM

Das Moosgebiet der Isar reichte einst bis an den Südrand der Ortschaft heran. Am Nordrand dieses Moosbeckens erstreckt sich zwischen Wallersdorf und Haunersdorf eine leichte Anhöhe, die aufgrund ihrer Lage und des fruchtbaren Boden eine frühzeitliche Besiedlung ermöglichte.

Aktuell ist der Reißinger Bach als wichtigstes städtebauliches Element hervorzuheben, hat er doch die Struktur Wallersdorfs entscheidend bestimmt und das bebauten Ortsgebiet in Bereiche unterteilt. Abseits der Hauptstraßen befinden sich, entlang des Reißinger Bachs, Bereiche geringer Frequentierung mit hohen räumlichen Aufenthaltsqualitäten und Grünflächen die den gesamten Ort durchziehen und denen bisher keine prägenden Nutzungen zugesprochen sind.

Der Reißinger Bach fließt in West-Ost-Richtung durch Wallersdorf und verbindet wichtige zentrale Versorgungseinheiten des täglichen Lebens. So stellen die Supermärkte im Westen, der zentral gelegene Aldersbacher Hof zusammen mit dem Fießlareal, der Schule und den Hofstrukturen an der Osenstraße im Osten und dem Sportverein im Süden wichtige städtebauliche Elemente dar, welche das Potential des Grüngürtels als Verbindungsweg unterstreichen. Der Grünraum entlang des Reißinger Bachs kann zukünftig als städtebauliches Bindeglied und alternative Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer dienen. Nicht nur innerorts, auch auf regionaler Ebene kann der Radweg an bereits bestehende Verbindungen anknüpfen und somit die Einbindung in die Region und nahegelegenen Orte verbessern.



Der Reißinger Bach als Bindeglied auf mittlerer ortsübergreifender Ebene (Quelle: Theresa Friedrich, Johannee Hemmelmann, Julian Nummerger)



Vom östlich gelegenen Reißing kommend, verbindet er die Ortsteile Haidenkofen, Haidfing, Wallersdorf und in westlicher Richtung Haunersdorf und Otzing bis er in Plattling über den Mühlbach in die Isar mündet. Begrünt und durch Flutschutzmauern gesäumt, unterteilt er das heutige Dorfgebiet. Die beiden Nachbarorte Landau und Plattling sind innerhalb von 15 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bieten die Möglichkeit des Austausches und kurzen Wege zur Arbeit, zum Einkaufen und für Freizeit. Situiert zwischen den Isarauen im Süden und dem nördlich gelegenen Gäuboden, ist Wallersdorf bereits in ein überregionales Fahrradnetz eingebunden.

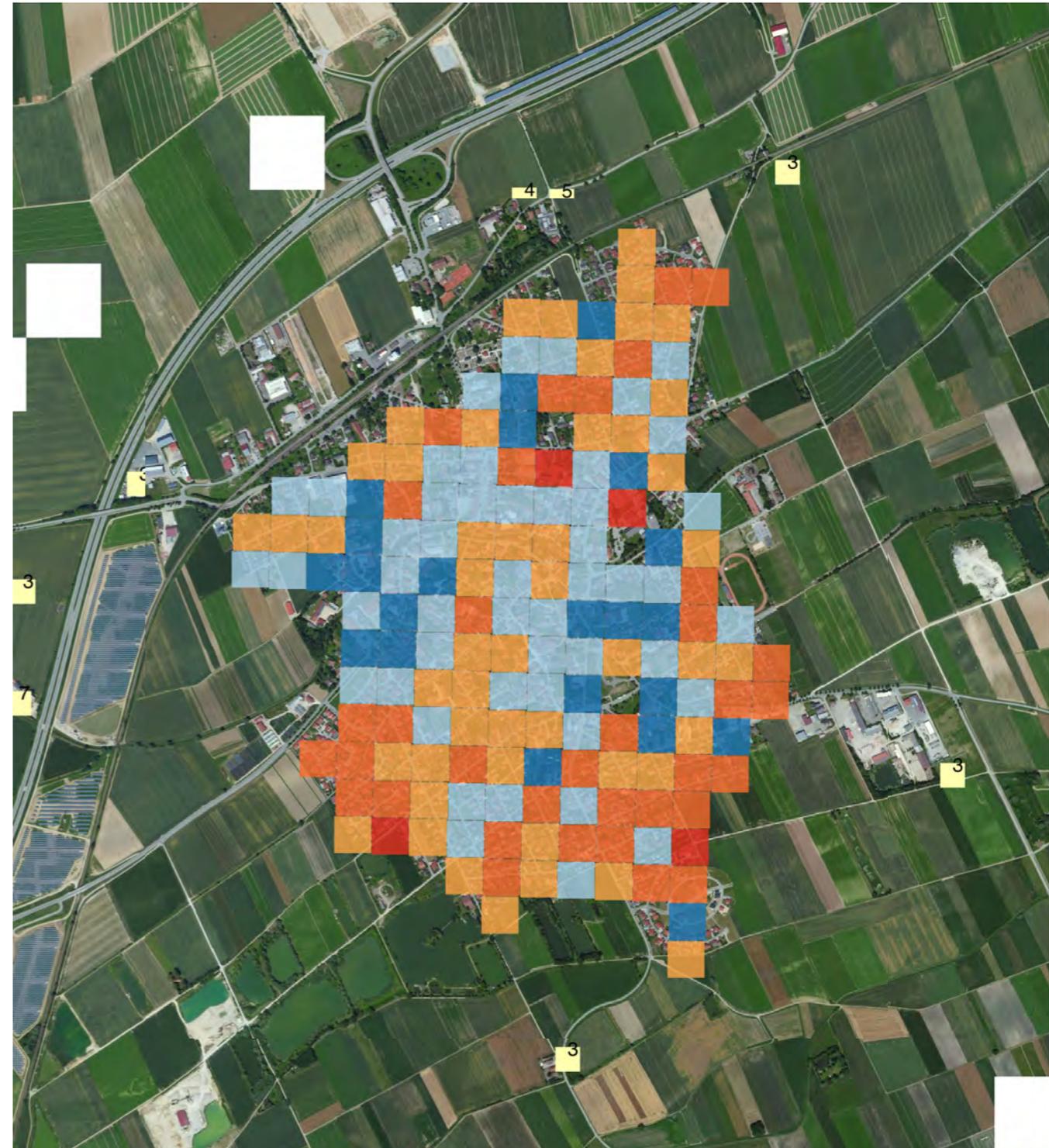
Ziel muss es sein den Reißinger Bach wieder als identitätsstiftendes Element zu qualifizieren. Durch einen attraktiven innerörtlichen Fahrrad- und Fußweg, können die Verbindungen zur Schule,

den Nahversorgern und dem zentralen Marktplatz ausgebaut und neu bespielt werden. Zudem kann diese Verbindung abseits der Hauptverkehrswege die Funktion eines Querverteilers und Auffangachse der am Ortsrand liegenden Wohngebiete, dem Bahnhof, der Festwiese, den Gewerbeflächen, sowie dem neuerrichteten Logistikzentrum übernehmen. Der Reißinger Bach kann als Rückgrat des Ortes verstanden werden, das durch gezielte Eingriffe reaktiviert werden kann und den Bewohnern einen attraktiven Grünraum eröffnet. Neue Mobilitätskonzepte, wie Fahrradstationen an strategischen Punkten entlang des Baches, wie dem Aldersbacher Hof, der Schule, den Nahversorgern, sowie weiteren Standorten in Wallersdorf, wie dem Bahnhof, den Wohngebieten sollen die Fahrradrouten unterstützen.

# Ansätze für mittelgrosse, kompakte Orte: innere Strukturierung über den Ortskern hinaus: Radiale und tangentiale Links erhöhen die Nutzbarkeit und Qualität



Donut-Struktur und Verbindungen innerhalb des Markt Wallersdorf,



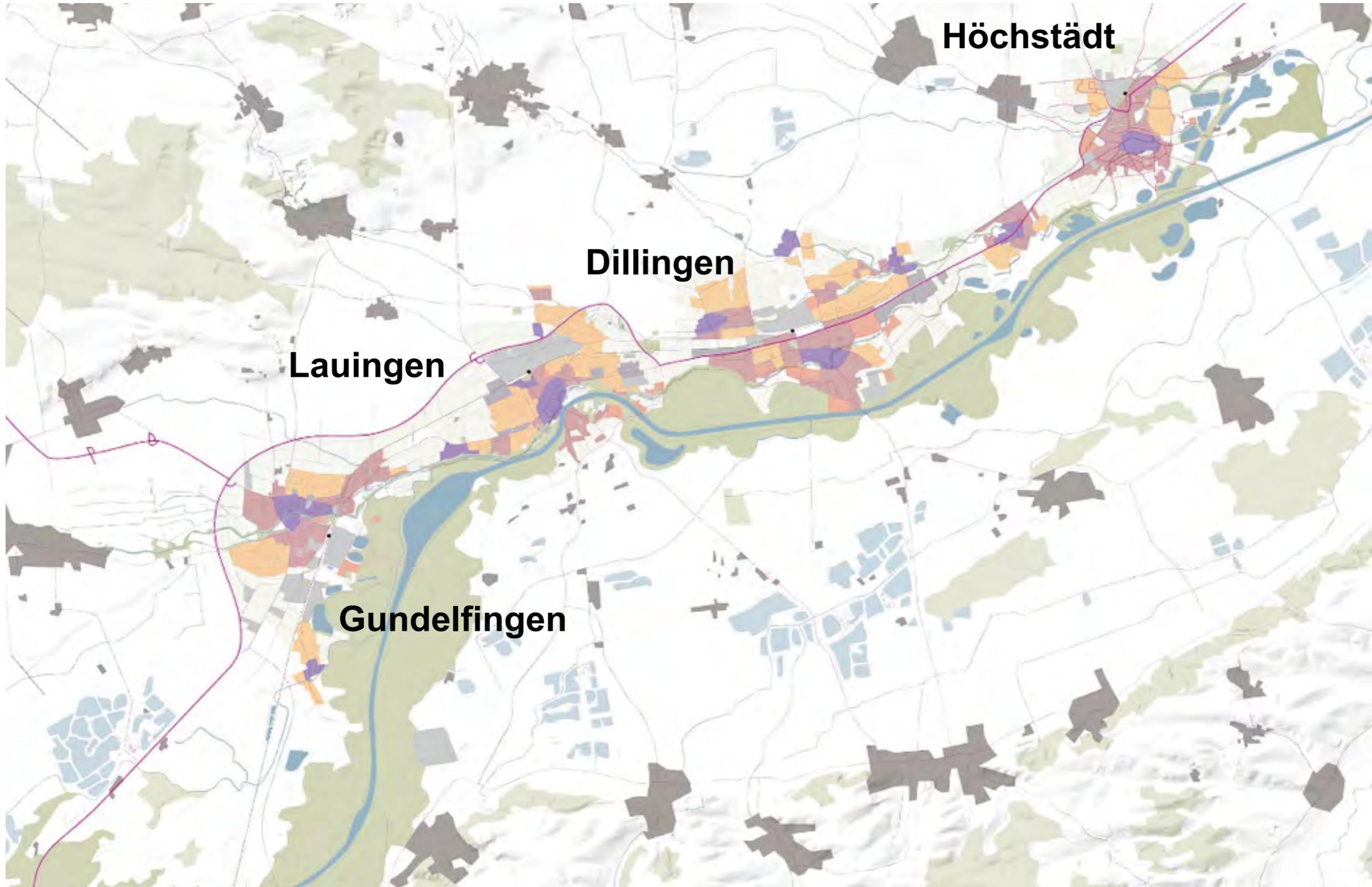
TU München, Mark Michaeli, Theresa Friedrich: Der Donut-Effekt in Wallersdorf, 2017. Datenbasis Bevölkerung Zensus 9.5.2011, Bildunterlage: Vermessungsverwaltung des Freistaats 2016.)

**Wir können ja nicht für jedes Gebäude ein Projekt machen!:  
Notwendigkeit Übertrag vom Einzelfall auf andere...**



TU München, sustainable urbanism: Entwurfslabor Wallersdorf, Andy Westner, Justines Malinauskas: Hofstrukturen in Wallersdorf– Vierkanthöfe und andere. 2016.

# Unterstützende Instrumente und Impulse für die Siedlungsentwicklung: Projekt „Synergien oder Konkurrenzen?“

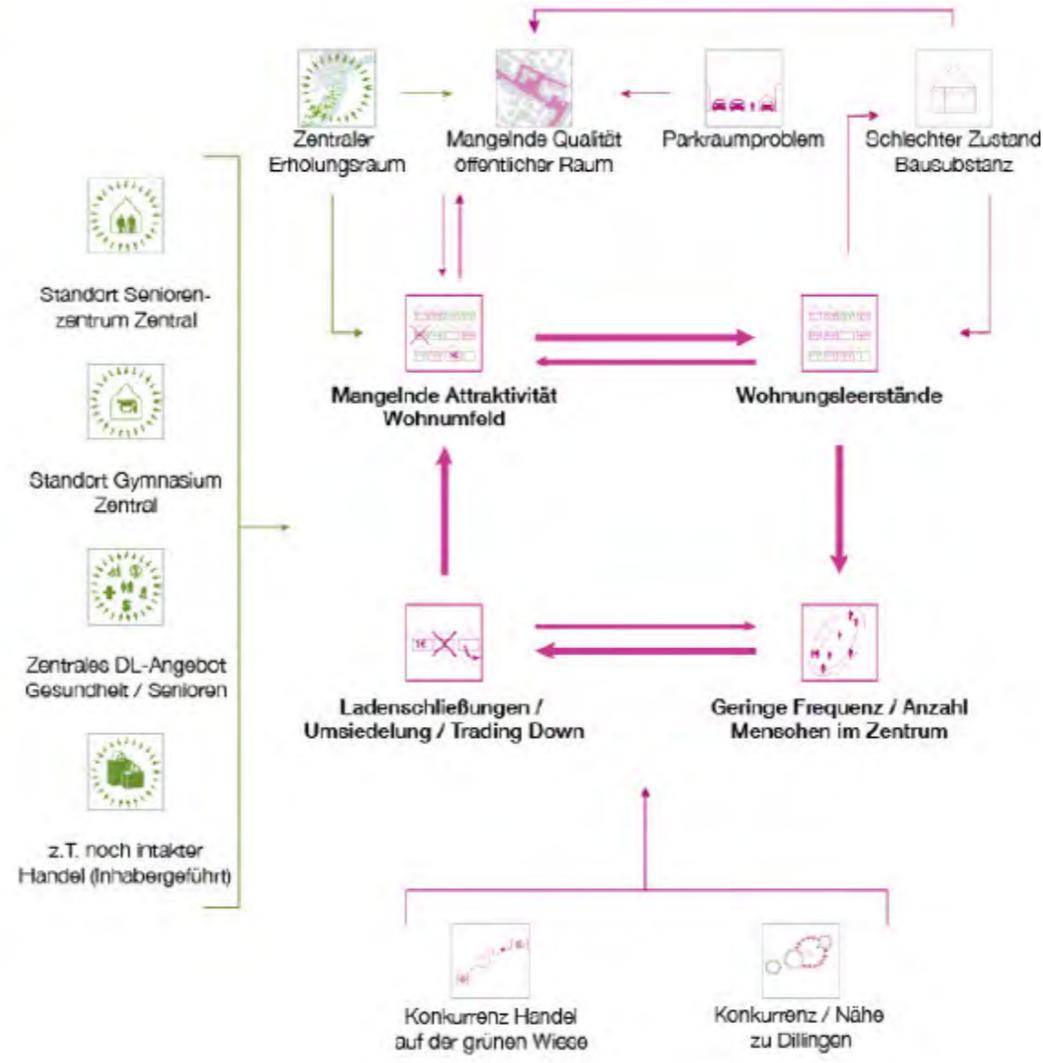
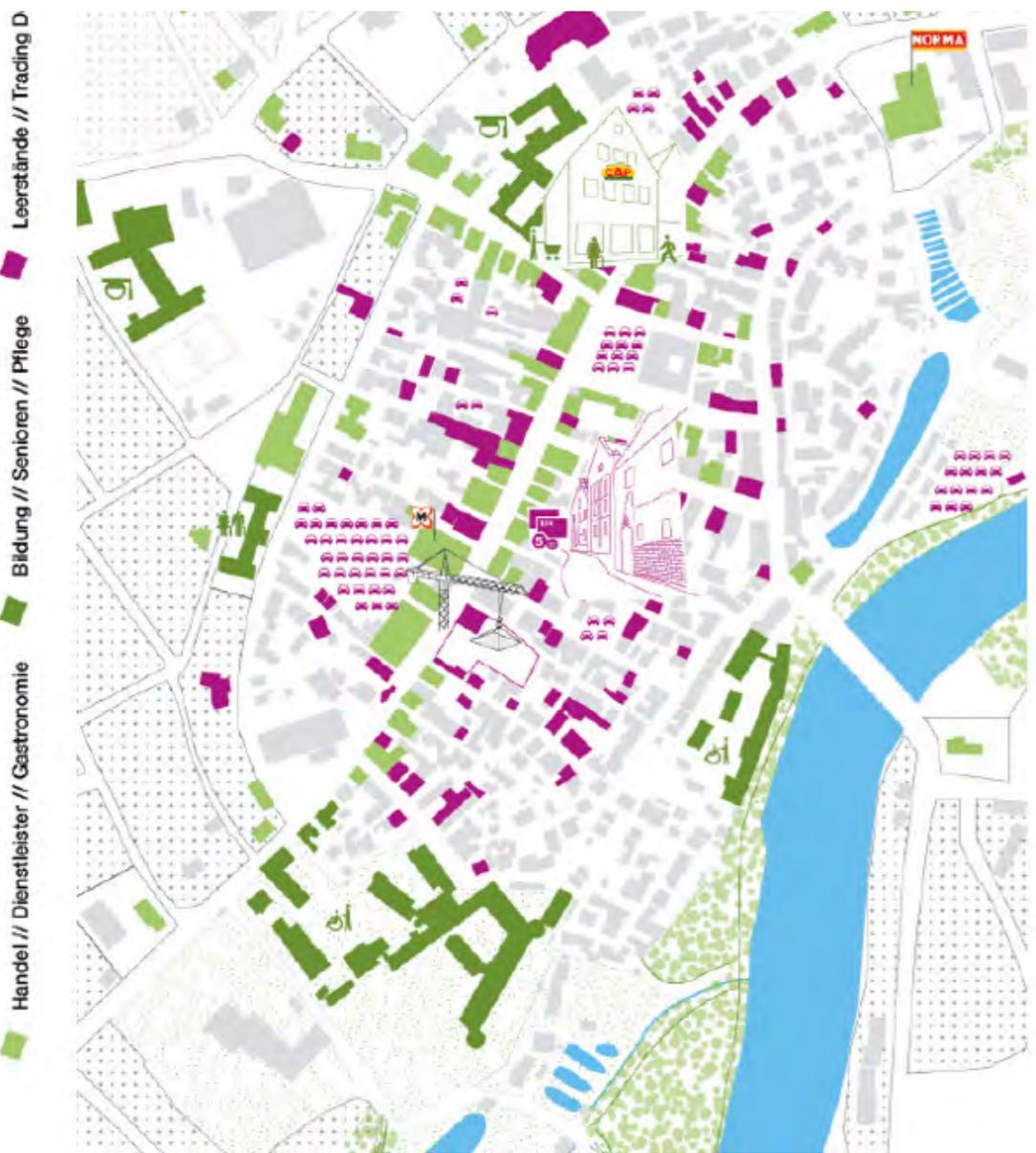


TU München, sustainable urbanism. Identifizierung Neuer Herausforderungen im ländlichen und ländlichen Verdichtungsraum: Mittelstädte und Mittelzentrumsverbund (Typ 7a, Typisierung TUM), z.B. zwischen Gundelfingen und Höchstadt, Masterarbeit Denise Erhardt, 2016.

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

# Weiterdenken Innenentwicklung, Leerstand, Vitalitätscheck



TU München, sustainable urbanism. Identifizierung Neuer Herausforderungen im ländlichen und ländlichen Verdichtungsraum: Mittelstädte und Mittelzentrumsverbund (Typ 7a, Typisierung TUM), z.B. zwischen Gundelfingen und Höchstädt, Masterarbeit, Denise Erhardt, 2016.

# Projektvorschläge machen



TU München, sustainable urbanism. Identifizierung Neuer Herausforderungen im ländlichen und ländlichen Verdichtungsraum: Mittelstädte und Mittelzentrumsverbund (Typ 7a, Typisierung TUM), z.B. zwischen Gundelfingen und Höchstädt, Masterarbeit, Denise Erhardt, 2016.

# Erreichbare Qualitäten beschreiben: Platz ist einfach > öffentliches Eigentum > Gemeinbedarf > Privates

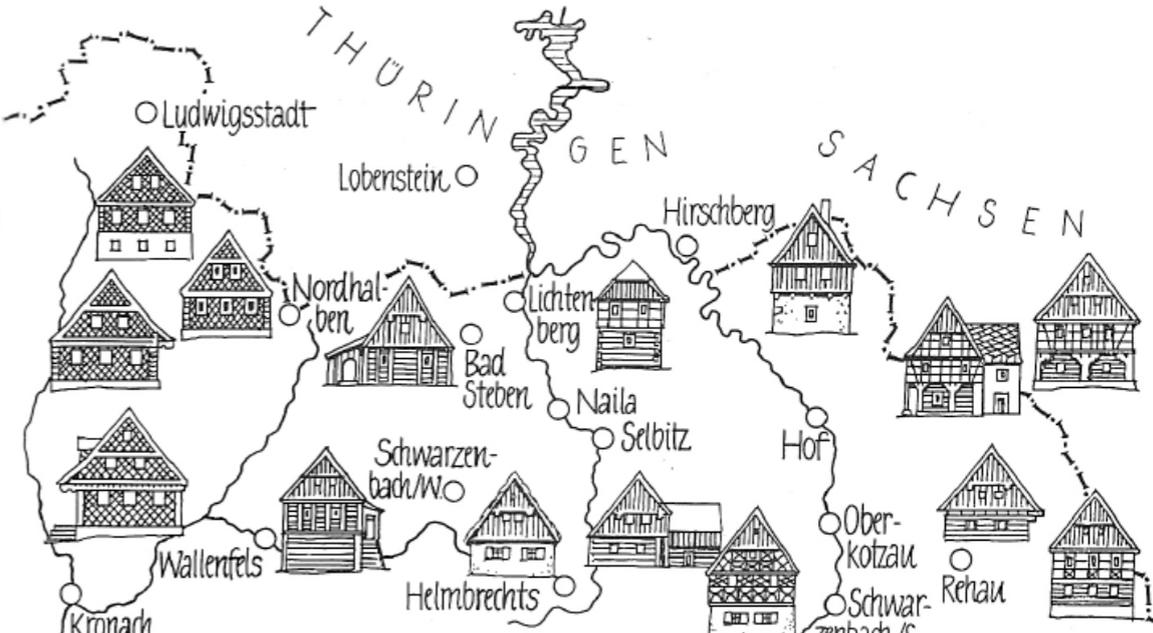
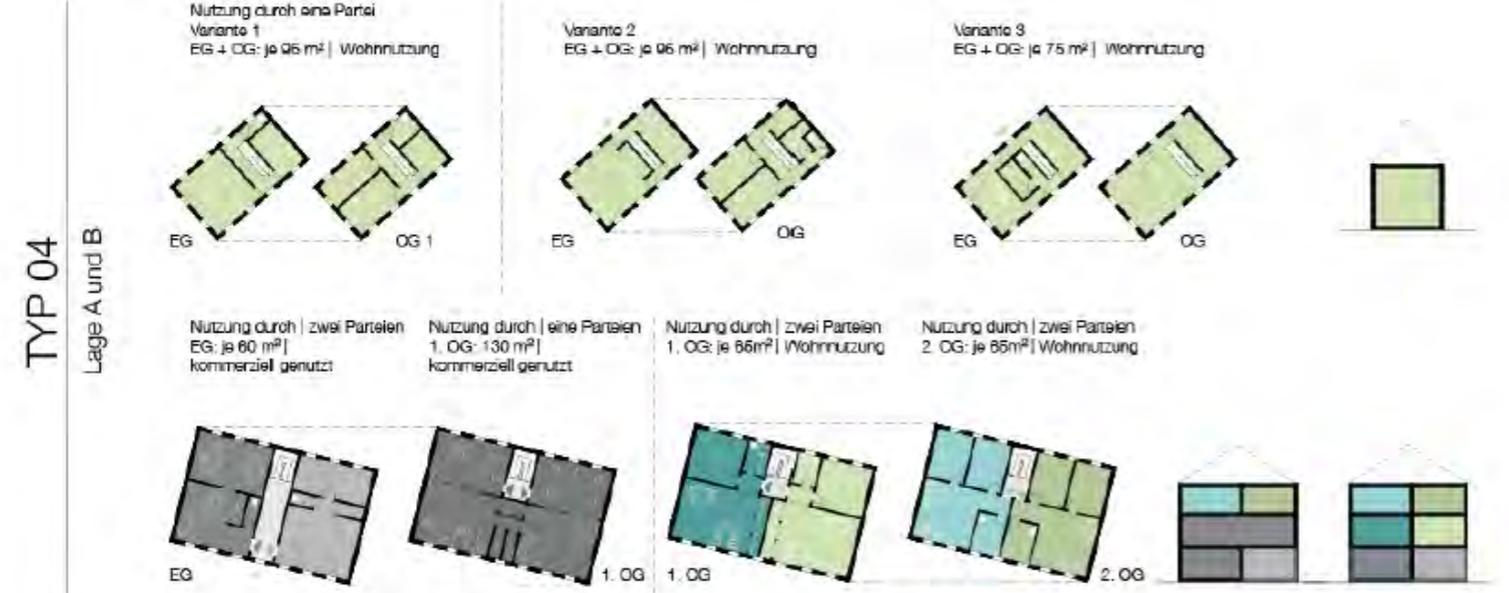
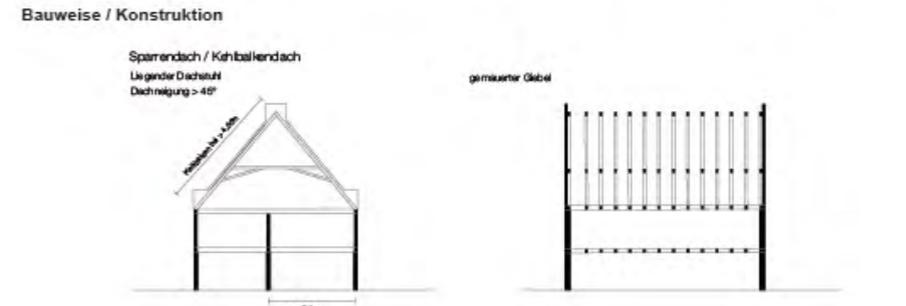
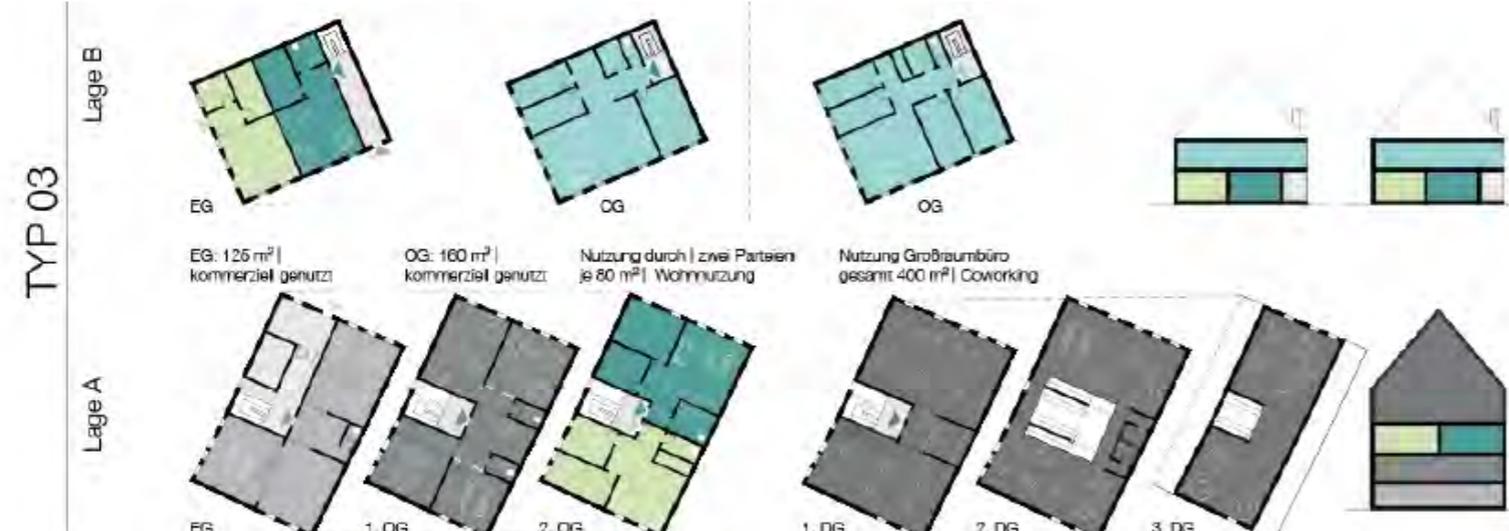


TU München, sustainable urbanism. Identifizierung Neuer Herausforderungen im ländlichen und ländlichen Verdichtungsraum: Mittelstädte und Mittelzentrumsverbund (Typ 7a, Typisierung TUM), z.B. zwischen Gundelfingen und Höchstädt, Masterarbeit, Denise Erhardt, 2016.

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

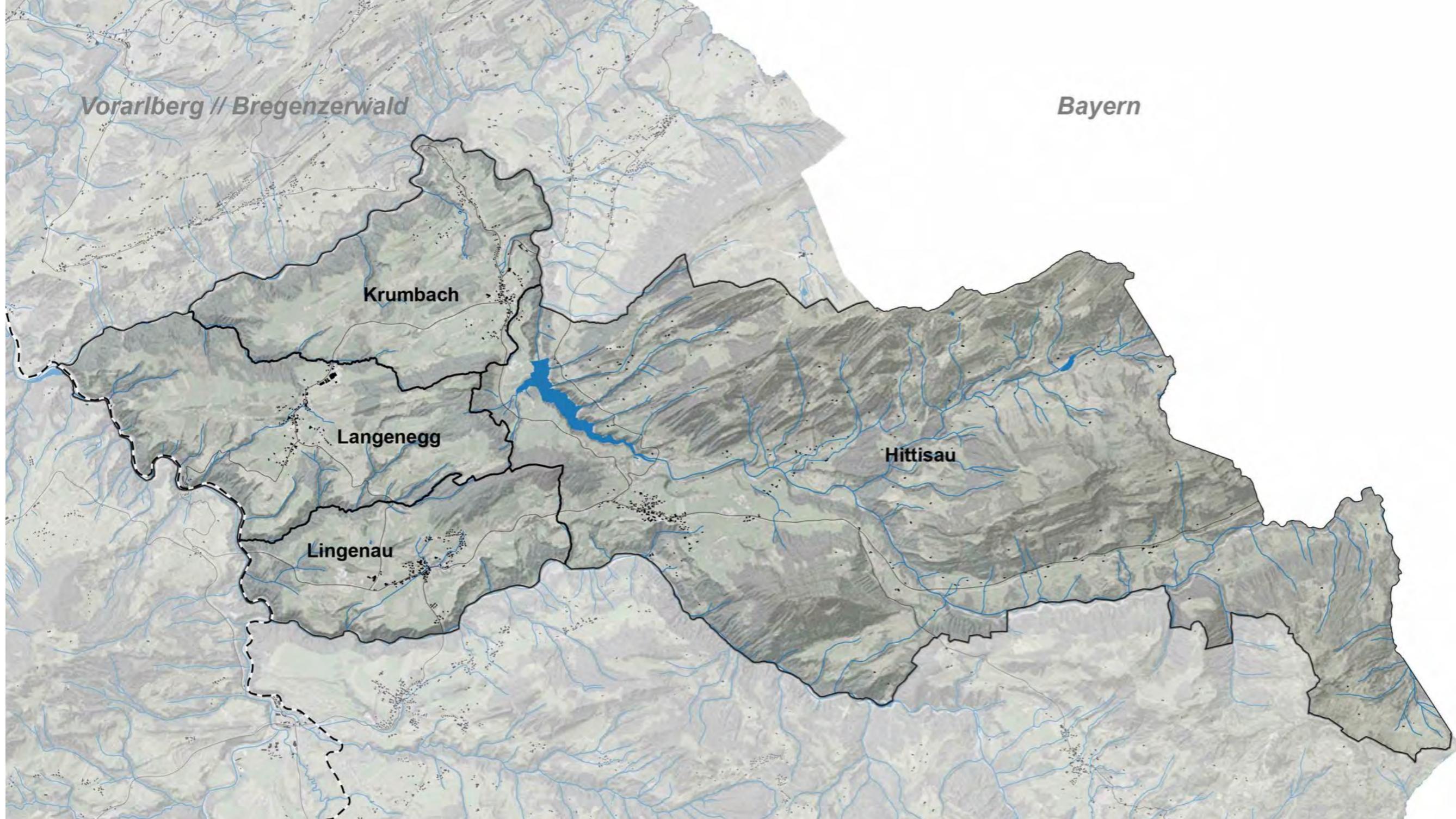
# Hemmschwellen senken: spezifische Instrumente und Hilfestellungen gestalten und anbieten, Beratung organisieren: Gebäudemaßstab



TU München, sustainable urbanism. Abgestimmte Entwicklung in vier Kleinstädten (Typisierung TUM), Denise Erhardt, 2016. (r.u.) Haustypen im Frankenwald, aus: Klaus Bedal; Haus und Hof in..., S.15



# Ausblick: Wenn die Umbaukonzepte greifen, wie sichern wir dann maßvolle Entwicklung: Einblick Projekt „land(d)ruck 4-arlberg“, TU München / Uni Liechtenstein, seit 2017.



Bearbeitungsgebiet: 4 Gemeinden Krumbach Langenegg Lingenau und Hittisau  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Land Vorarlberg - [data.vorarlberg.gv.at](https://data.vorarlberg.gv.at) und © OpenStreetMap contributors



TU München, sustainable urbanism, Forschungsstudie Baukultur im ländlichen Raum: Europäische Referenzen, in Auftrag des StMELF, 2015-2017: Krumbach(l.),Langenegg(r.) Vorarlberg, Fotos: Nadja Häupl, 2016 und 2010.

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

# krumbach

Der entschiedene Weg der Gemeinde Krumbach, kein Bauland für Einfamilienhäuser mehr zu mobilisieren, sondern mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern auch für Einheimische alternative Angebote zu schaffen, sowie mit BUS:STOP KRUMBACH die Nutzung des Wälderbus zu fördern, hat Krumbach über die Landesgrenzen hinaus bekannt gemacht. Zudem hat die Gemeinde, begleitet durch intensive Studien, ihren Dorfkern über Jahre hinweg konsequent revitalisiert und neben dem Erhalt einer lebendigen Wirtshauskultur um neue Funktionen der Nahversorgung wie Dorfladen, Café, Friseur, Bank und Post und neue Wohnformen erweitert: in Ersatzbauten, in Zubauten für einen Zugewinn an räumlicher Dichte, aber auch durch qualitätvolle Umbauten. Einen jüngsten Markstein setzte die Gemeinde mit dem neuen Pfarrhaus. Nah an die Straße gerückt und mit Kirche und Gemeindehaus einen Platz aufspannend, trifft sich hier das ganze Dorf. Den anderen räumlichen Schwerpunkt bilden der Dorfladen, die prominente neue Bushaltestelle und die neuen gemeinschaftlichen Wohnformen. Diese Mehrfamilienhäuser, meist als satteldachgedeckte langgestreckte Baukörper, können neben dem Material auch typologisch starken Bezug zu den die Kulturlandschaft prägenden historischen Bauernhäusern aufnehmen. Was haben nun die Studierenden der Gemeinde Krumbach mitzugeben?

Im Dorfkern und nahe zum Dorfkern gibt es noch überraschend viel Potenzial für weitere räumliche Verdichtung, ohne die für die innerörtliche Qualität wichtigen Grünzäsuren und Freiflächen aufzugeben, noch Gefahr zu laufen, mit den neuen Volumen in Serie oder Schematismus zu verfallen und dabei nicht mehr an die Raumqualitäten der historischen Setzungen anzuknüpfen. Mal eine ganze Gebäudegruppe, mal eine Ergänzung eines einzelnen Gebäudes an ein bestehendes Ensemble, mal ein Ersatzbau, mal eine Aufstockung oder ein Anbau – alle Variationen der Verdichtung sind situationspezifisch und passgenau durchgespielt worden.

Damit einher gehen eine Erweiterung des Wohnraumbereiches für Familien oder junge Wohngemeinschaften, aber auch die Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen wie der Grundschule, des Kindergartens samt der Kleinkindbetreuung, der Turnhalle, des Jugendraumes und - als neues Angebot – ein offenes Klassenzimmer für den regionsspezifischen Werkunterricht. Die tatsächlichen Verfügbarkeiten an Bauland sind dabei in den Hintergrund getreten. Doch das Ergebnis könnte so eine Einladung sein, das Wachstum der nächsten Jahrzehnte kompakt zu halten und wichtige räumliche Trennungen z.B. zu Unterkumbach aufrecht zu erhalten. Dementgegen ist das kleinteilige Netz der Wege von den Weilern zu den Bushaltestellen und zum Hauptort wieder zu stärken. Wie viele landschaftliche Gliederungen durch Obstbaumreihen oder Wege über die Zeit verschwunden sind, zeigen die Luftbilder der letzten Jahrzehnte.



Dorfmitte von Krumbach mit Pfarrhaus und Kirche



Bushaltestelle im Dorfzentrum, neue Wohngebäude



Historische Aufnahme des Dorfplatzes von Lingenau

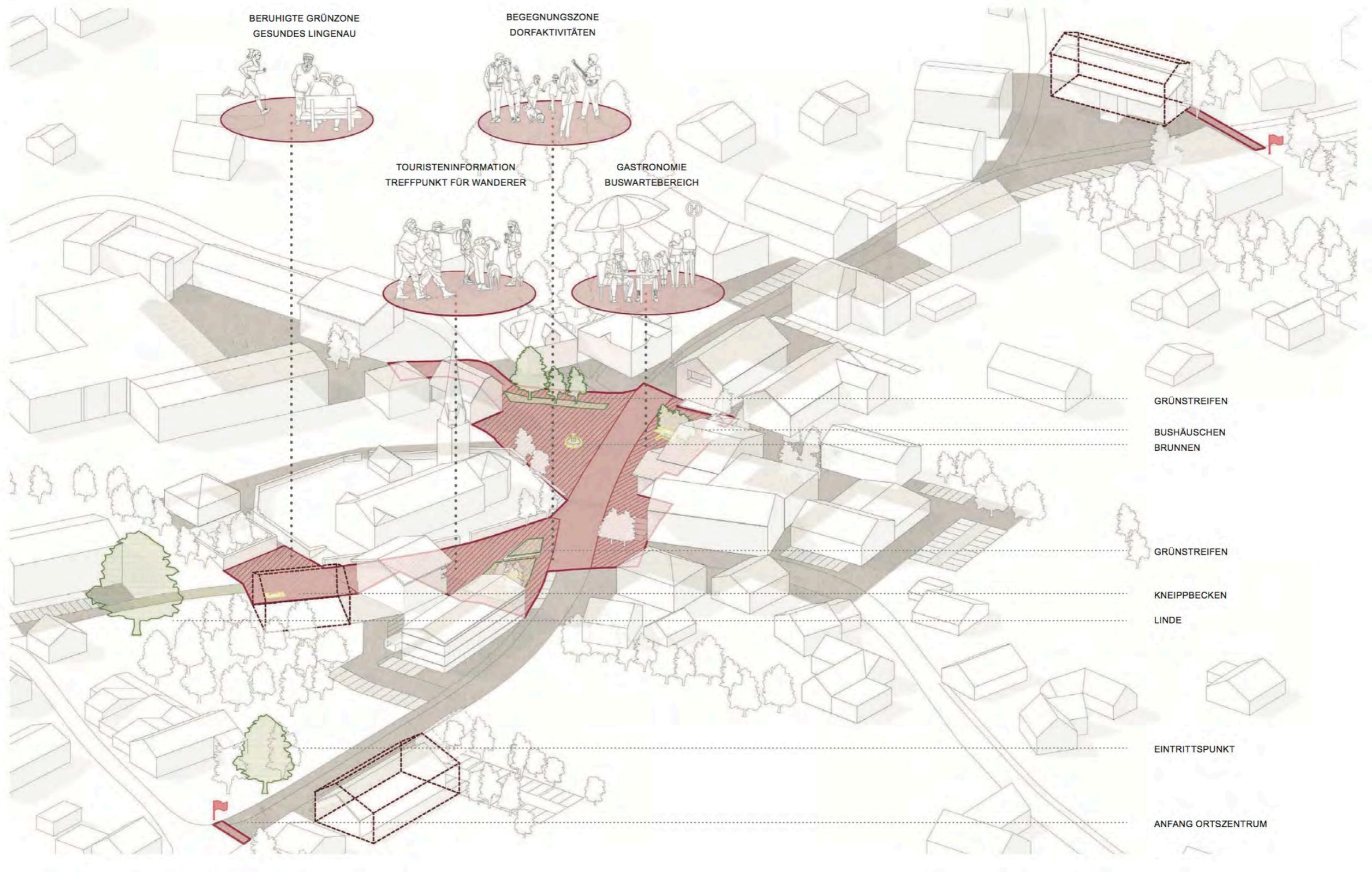


# hittisau

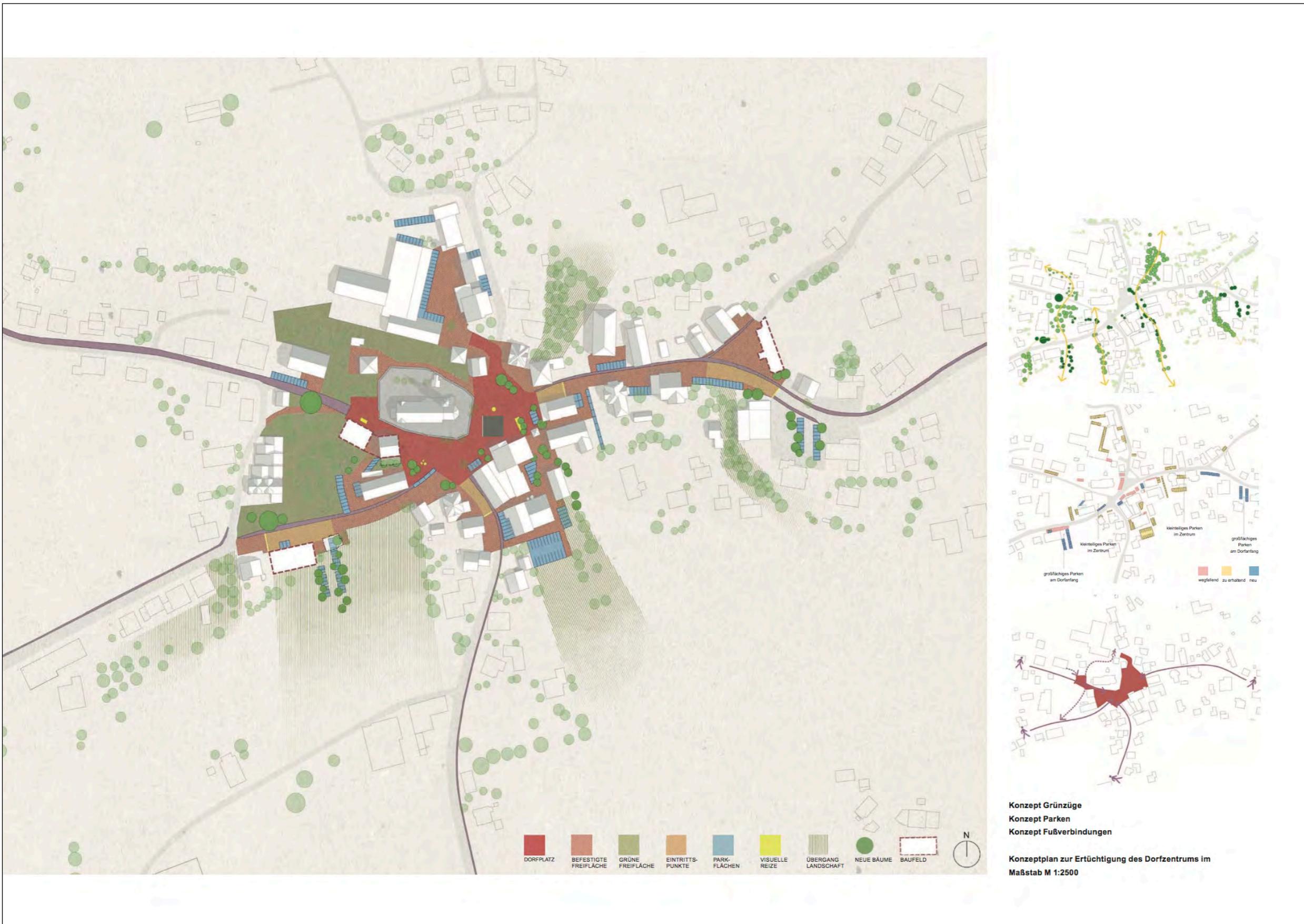


TU München, sustainable urbanism, Land(d)ruck 4-arlberg, Entwurfslabor Bregenzerwald, 2017 (Vorabzug Katalog)

# lingenau



TU München, sustainable urbanism, Land(d)ruck 4-arlberg, Entwurfslabor Bregenzerwald, 2017 (Vorabzug Katalog)



TU München, sustainable urbanism, Land(d)ruck 4-arlberg, Entwurfslabor Bregenzerwald, 2017 (Vorabzug Katalog)



land(d)ruck 4-arlberg: Workshops vor Ort, Datenquelle: Fotos: Nadja Häupl, Mark Michaeli, TUM 02/2017, 04/2017, 05/2017



# Besten Dank für Ihr Interesse und Ihre Fragen

weitere Informationen zum Lehrstuhl:

[www.sustainable-urbanism.de](http://www.sustainable-urbanism.de)

[www.land.ar.tum.de](http://www.land.ar.tum.de)

Fragen und Anregungen:

[michaeli@tum.de](mailto:michaeli@tum.de)

## Copyrightvermerk

©2017

Neues Wohnen in Tettau – EINE INITIATIVE FÜR INNOVATIVE WOHNFORMEN IM LÄNDLICHEN RAUM, 2012 –,

6.Bayerisches Flächensparforum StMUV StMI ANL// Bayreuth, 16.03.2017 //

Impulse aus der Werkstatt

Prof. dipl.arch. ETH SIA Mark Michaeli, TU München

Das Material dient allein internen Verwendung für Lehrzwecke durch die TU München (gemäss § 51.2 UrhG) und kann über die Autoren ausschliesslich zu Dokumentationszwecken bezogen werden. Jede (auch auszugsweise) Veröffentlichung, Vervielfältigung, Hosting oder Weitergabe, sowie artfremde Verwendung sind untersagt. Bei Fragen bitte wenden an: [michaeli@tum.de](mailto:michaeli@tum.de)