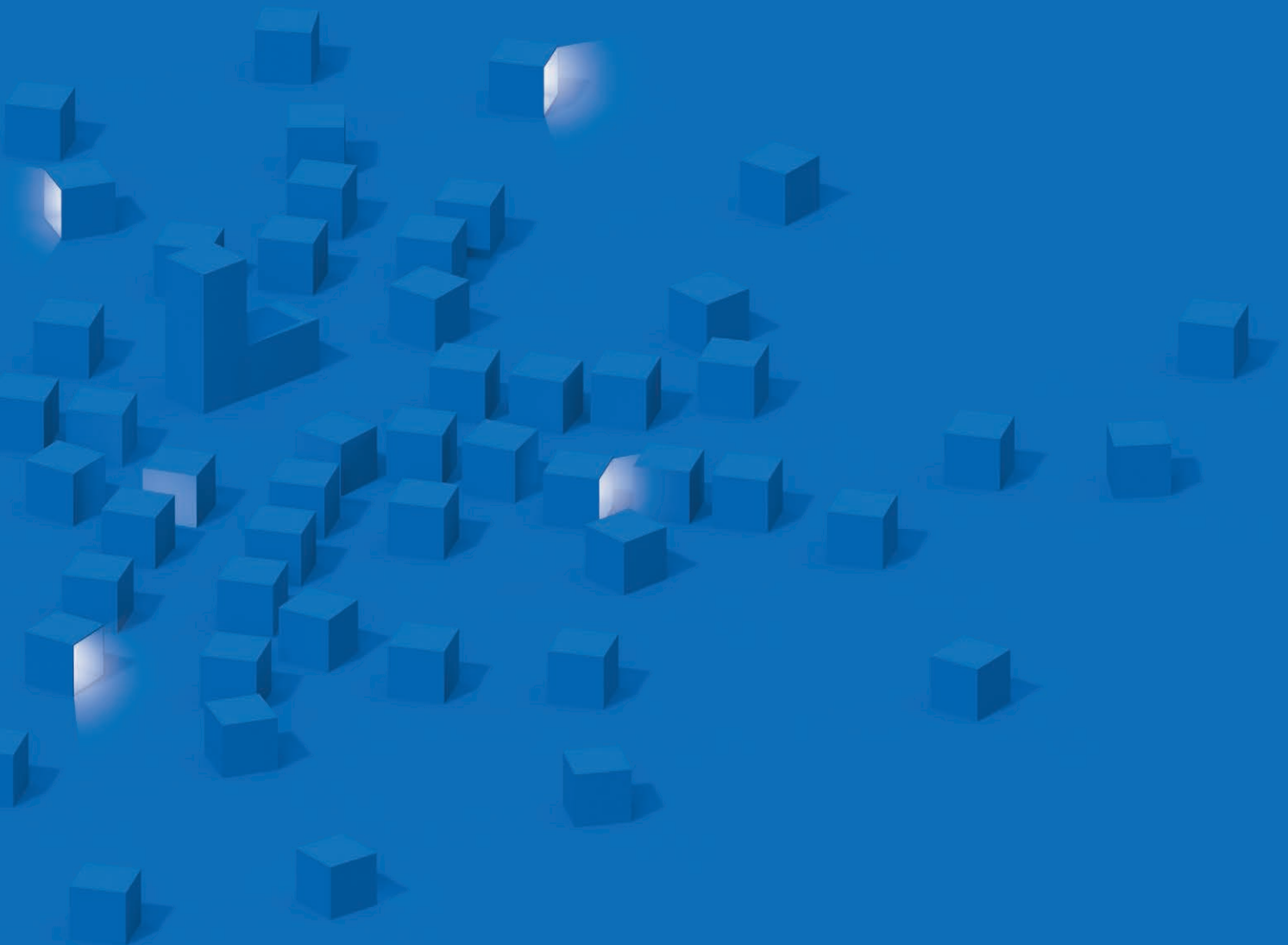


Allgäu®

Von Wohnräumen zu Freiräumen

Neue Ideen für den Wohnraum Allgäu



Gemeinsam WOHNEN

- MARIENHOF, LEUTKIRCH · 9
- INTEGRIERTES WOHNEN AN DER ILLER, KEMPTEN · 10
 - › GEMEINSAM MEHR ERREICHEN · 11
- INKLUSIVES WOHNEN IM RAINHAUS, LINDAU · 12
- GEMEINSAM WOHNEN IN DER MITTAGSTRASSE, IMMENSTADT · 13
- GEMEINSAM WOHNEN AM ALTEN BAHNHOF, SONTHOFEN · 14
- DIE GEMEINSCHAFT SULZBRUNN, SULZBERG · 15

Innen WOHNEN

- WOHNEN IM CALGEER PARK, KEMPTEN · 17
- SHEDDACHHALLEN, KEMPTEN · 18
 - › ZU BESUCH IN DEN SHEDDACHHALLEN · 19
- ISER-QUARTIER NEUGABLONZ, KAUFBEUREN · 20
 - › WIR LERNEN UNSERE DÖRFER KENNEN · 21
 - › PLATTFORM: ARCHITEKTURFORUM ALLGÄU · 21
- ALTHOFSTELLE „FAMILIE WALTER“, EBENHOFEN · 22
 - › DER FLUCKENHOF IN MAIERHÖFEN · 23
- ALTHOFSTELLE „FAMILIE KLING-DEBOU“, BENNINGEN · 24
 - › LEBEN IN DER DORFMITTE · 25

Digital WOHNEN

- › SMART LIVING, BAYERNLAB KAUFBEUREN · 27

Flexibel WOHNEN

- BOARDING HOUSE A2, MEMMINGEN · 29
 - › BOARDING HOUSES IM ALLGÄU · 29
- TINY HOUSE ALLGÄU, BETZIGAU · 30
 - › WOHNFORM TINY HOUSES IM ALLGÄU? · 31



Vorwort

Als wir vor 5 Jahren die Unternehmen im Allgäu zur Gewerbeflächenentwicklung befragt haben, war die Rückmeldung: Das ist in einigen Bereichen eine Herausforderung, aber weit mehr drückt der Schuh beim Finden von Fachkräften. Und wenn wir sie denn gefunden haben, beim Wohnraum für diese Fachkräfte. Dies war der Auslöser für unsere Wohnbedarfsprognose Allgäu 2030. Unser Ziel war es hier, erstmalig eine quantitative und qualitative Bedarfsformulierung zu erhalten und damit die sehr emotionale und von vielen persönlichen Einschätzungen geprägte Diskussion im Allgäu auf eine solide Zahlenbasis zu stellen.

In dieser 2019 durchgeführten Studie wurde vor allem eines klar: Das Allgäu wächst – auch in Zukunft. Die Haushalte werden kleiner, die Zahl der Haushalte erhöht sich weiter. Dieses Wachstum macht auch immer stärker die große Herausforderung zwischen der Erhaltung unserer Natur- und Kulturlandschaft und der Zurverfügungstellung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe deutlich. Deshalb ist es auch wichtig, in Alternativen zu denken und sich für neue Ideen zu öffnen.

Zeitgleich befinden sich auch die Wohnansprüche selbst im Wandel. Die Anforderungen an den Wohnraum verändern sich. Unsere Wohnräume wollen, durch gesellschaftliche Trends bedingt und beeinflusst, neu gedacht werden.

Führt man die regionalen Ergebnisse der Wohnbedarfsprognose mit den sich auswirkenden globalen Trends zusammen, lassen sich verschiedene Handlungsempfehlungen für das Allgäu formulieren. Mit dieser Broschüre stellen wir inspirierende Allgäuer Projekte und Schlaglichter vor, die diese Handlungsempfehlungen bereits heute unterstützen. Wir möchten damit den Allgäuer Städten, Märkten, Gemeinden und Wohnungsbauakteuren innovative Ansätze vorstellen und frische Impulse für das kommunale Wohnraummanagement geben.

Denn nur vor Ort, in den Kommunen, können die Herausforderungen tatsächlich angegangen werden. Damit übernehmen sie in zukunftsverantwortlicher Weise Verantwortung für ein gesichertes und nachhaltiges Leben im Allgäu.

In unserer Vision für das Allgäu 2030 heißt es: Das Allgäu ist führend als zukunftsorientierter und leistungsstarker Gestaltungsraum für individuelles Leben, Arbeiten und Urlauben im ländlichen Raum. Es zeichnet sich durch maßvolles, nachhaltiges Wirtschaften, erfrischende Originalität und gesundes Leben aus. Dazu gehört insbesondere auch ein gutes und zielgruppenorientiertes Wohnangebot.

Wir danken unseren Partnerinnen und Partnern, die uns im wichtigen Thema Wohnraum unterstützen. Wir danken auch dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, das diese Broschüre im Rahmen der „Projektförderung Konversion Allgäu“ gefördert hat.

Allgäu GmbH – Gesellschaft für Standort und Tourismus
Klaus Fischer, Sprecher der Geschäftsführung

Von Wohnräumen zu Freiräumen

NEUE IDEEN FÜR DEN WOHNRAUM „ALLGÄU“

Die derzeitigen gesellschaftlichen Veränderungen und Trends bringen neue Denkansätze mit sich, bei denen soziale und nachhaltige Aspekte im Vordergrund stehen. Der Wertewandel bei den Konsumenten, die insbesondere faire, gesunde, flexible und individuelle Angebote suchen, hat auch Auswirkungen auf die Arbeits- und Wohnwelt heutiger Generationen und führt hier zu zeitlichen und räumlichen Entgrenzungstendenzen. Mixed-Use-Konzepte, Sharing-Ansätze und ein neues soziales Miteinander werden mehr und mehr in den Lebensalltag integriert. Klassische Arbeits- und Wohnsituationen verändern sich und die Frage, wie sie sich zukünftig entwickeln werden, beschäftigt seit einigen Jahren die Raum- und Regionalforschung.

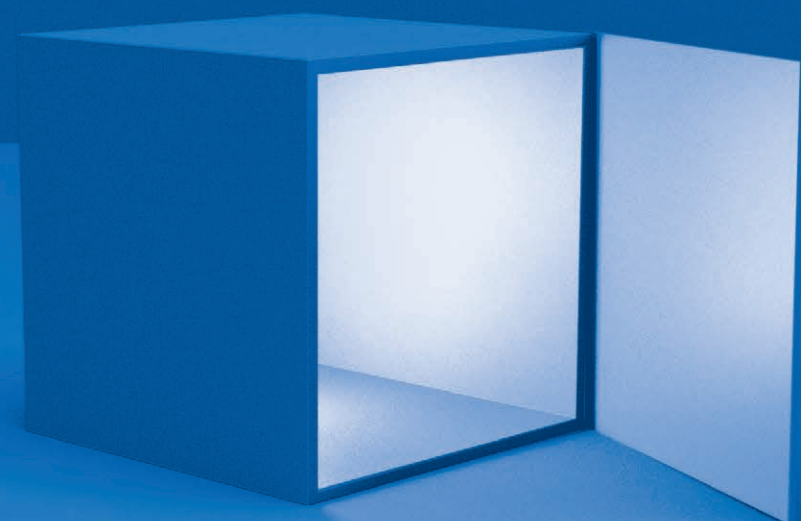
Vor allem ländliche Regionen werden häufig mit neuen, individuellen Wertevorstellungen in Verbindung gebracht, wie zum Beispiel: Regionalität, eine gesunde und achtsame Lebensweise, eine hohe Lebensqualität, Naturverbundenheit und die Suche nach Gemeinschaft. Neue Konzepte für Wohnräume sind heute gefragt. Für wachsende ländliche Regionen wie das Allgäu ist dies eine zentrale Herausforderung, bietet aber auch die Chance, den veränderten Wohnansprüchen zu begegnen.

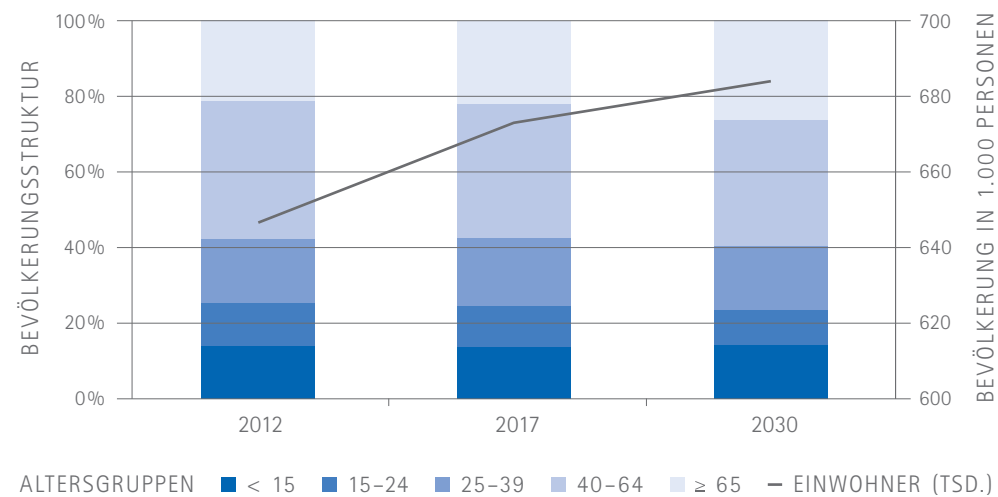
Unsere Wohnansprüche ändern sich. Global und regional.

Der regionale Wohnraum unterliegt verschiedenen globalen Megatrends, die ihn in Städten sowie in ländlichen Regionen prägen und verändern. Zentral sind hier die Themen Gesundheit, Neo-Ökologie, Konnektivität, Individualisierung, Mobilität, Sicherheit, Multilokalität sowie der demografische Wandel. Um diesen Trends zu begegnen, entstehen immer mehr gemeinschaftliche und flexible Wohnformen, und es wird lebenswerter Wohnraum für alle Zielgruppen geschaffen, sowie Wohnformate, die einem immer höheren Zeitmangel pro Haushalt effektiv begegnen.

Dabei spielen vor allem sogenannte „Sharing-Ansätze“ eine zentrale Rolle, die z.B. Co-Living-Formate und gemeinsam genutzte Infrastruktur beinhalten. Auch das Wohnen und Leben in einer sozialen Gemeinschaft ist hier zu inkludieren, ebenso wie ein stärkerer Zusammenhalt im städtischen Quartier. Im Sinne der Nachhaltigkeit rückt auch das innerörtliche und -städtische Wohnen wieder ins Blickfeld, hier spielt die Nutzung von Leerständen und ergänzender Bebauung vermehrt eine Rolle. In Zeiten einer immer mobileren Gesellschaft mit multilokalen Wohnsitzen ist das temporäre und sogenannte Mikrowohnen ein weiterer Trend. Tiny Houses, Service-Appartments oder auch Boardinghouses sind dadurch entstandene, flexible Wohnformate. Auch das digitale Wohnen rückt stärker ins Blickfeld, das in Zusammenhang zu sich verändernden Arbeitsräumen steht: Steigende Pendelzeiten, bessere Homeoffice-Möglichkeiten und die wachsende Nachfrage nach quartiersnahen Coworking-Spaces prägen die Notwendigkeit eines vernetzten und smarten Wohnraums.

FREI
Raum
WOHNEN





ALTERSGRUPPEN ■ < 15 ■ 15-24 ■ 25-39 ■ 40-64 ■ ≥ 65 — EINWOHNER (TSD.)

Wohnbedarfsprognose Allgäu 2030: Ein quantitativer Blick in die Zukunft.

Auf das Allgäu heruntergebrochen, wirken sich nicht nur diese „weichen“ Trendprognosen auf die Gestaltung des Allgäuer Wohnraums aus. Eine im Jahr 2019 durchgeführte Wohnraumanalyse und Wohnbedarfsprognose für 2030 belegt mit Zahlen und Fakten, dass sich der Wohnbedarf auch hinsichtlich der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der damit verbundenen Nachfrage ändern wird.

Das Allgäu wächst. 2030 wird dem bayerischen Allgäu eine Einwohnerzahl von rund 684.000 prognostiziert, das bedeutet eine Zunahme von 1,7 Prozent. Diese Entwicklung wird vor allem durch Zuzug getragen. Auch die Altersstruktur wird sich verändern: Im Jahr 2030 werden 26 Prozent der Einwohner über 65 Jahre sein, die anderen Altersgruppen nehmen fast alle ab.

Damit einhergehend verkleinern sich auch die Haushaltsgrößen, die Gesamtsumme aller Haushalte nimmt dementsprechend zu. Diese Entwicklungen hängen auch mit einer voranschreitenden Versingelung der Gesellschaft zusammen. Die zuvor benannten globalen Trends finden sich auch im Allgäu wieder. Die Ausdifferenzierung der Lebensstile, multilokale Wohnsitze, sowie die steigende Lebenserwartung und die damit wachsende Anzahl alleinstehender Senioren sind hier Auswirkungen.

Stellt man diese Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte im Jahr 2030 dem erwarteten Angebot an Wohnraum gegenüber, entstehen aus heutiger Sicht Engpässe und Lücken. Zwar verzeichnet das Allgäu einen kontinuierlichen Anstieg der Baugenehmigungen und -fertigstellungen, vergleicht man jedoch die durchschnittlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre mit dem zusätzlichen und dem Ersatzbedarf im Jahr 2030, so wird

dieser nicht in allen Teilräumen gedeckt. Dabei ist der Bedarf in den Teilräumen zwischen den Jahren 2020–2024 am höchsten und nähert sich danach meist dem gegenübergestellten Angebot wieder an.

Handlungsempfehlungen für Allgäuer Akteure für den Wohnraum von morgen.

Führt man diese regionalen Ergebnisse der Allgäuer Studie mit den sich auswirkenden globalen Trends zusammen, lassen sich verschiedene Handlungsempfehlungen für das Allgäu und seine kommunalen Entscheidungsträger definieren, wie zum Beispiel:

Wohnungsangebote für besondere Zielgruppen schaffen

Das Allgäu wird in Zukunft von kleineren und auch älteren Haushalten geprägt sein. Eine altersgerechte Wohnraumversorgung, aber auch spezieller und individueller Wohnraum für junge Zielgruppen sind gefragt. Auch flexible Angebote werden interessanter. Die Bandbreite reicht von sozialen Wohnraumkonzepten für mehrere Generationen, neubelebten, umgenutzten Industrieräumen bis hin zu flexiblem, temporärem Wohnen.

Stärkung des Prinzips Innen- vor Außenentwicklung und qualitative Weiterentwicklung von entsprechenden Wohnstandorten

Wertvolle Potenziale innerorts können für sich verändernde Wohnansprüche genutzt werden. Ehemalige und evtl. leerstehende Wohnstandorte, wie z. B. Althofstellen oder Konversionsgebäude, stellen hier wichtige Chancen dar. Das alleinstehende Einfamilienhaus am grünen Ortsrand wird den sich ändernden Wohn- und Bauvorstellungen manchmal nicht mehr gerecht. Damit einher geht auch eine ergänzende Bebauung im innerörtlichen oder innerstädtischen Bereich, die es zu prüfen gilt.

Quartiersentwicklung und ländliche Wohnstandortentwicklung vorantreiben

Ein besonderer Fokus soll auch auf die (Weiter-)Entwicklung von sogenannten Quartieren im städtischen Bereich gelegt werden. Zeitgleich sind auch die ländlichen Wohnstandorte zu stärken und weiter zu entwickeln. Dieser Wohnungsbau sollte auch unter Beachtung und im Einklang mit der regional elementaren Tourismusökonomie und den hier gebundenen Wohnraumpotenzialen umgesetzt werden.

Wohnraum bleibt ein wichtiger Standortfaktor. Inspirierende Beispiele findet man im Allgäu zuhauf.

Wohnraum ist und bleibt ein wichtiger Standortfaktor einer Region. Neben der Vielfalt an regionalen Arbeitgebern und einem attraktiven Lebensumfeld ist passender Wohnraum ein wichtiges Entscheidungsmoment für Fachkräfte. Das Allgäu als Lebens- und Arbeitsraum wird so auch maßgeblich von seinen Wohnräumen beeinflusst.

Originelle, innovative und nachhaltige Ideen in diesem Kontext gibt es bereits heute zahlreich in der Region. Sie lassen sich anhand der zuvor genannten Trends clustern: Ideen für ein gemeinsames, altersgerechtes Wohnen für alle Zielgruppen und Generationen, kreative Um- und Nachnutzungs-Konzepte für innerörtliches und -städtisches Wohnen, sowie regionale Angebote mit einem Fokus auf flexiblen Wohnraum. Auch digitales Wohnen als künftig zunehmender Trend ist ein Thema.



Marienhof LEUTKIRCH

Sechs Familien erwarben im Jahr 2014 von der Stadt Leutkirch ein aufgegebenes landwirtschaftliches Anwesen am südlichen Stadtrand: den „MARIENHOF“. Unter Beibehaltung eines alten Hofteiles, dem Stall, setzte diese Bauherrngemeinschaft aus Privatpersonen ein Wohnbauprojekt inklusive der Erschließung des Grundstückes um. Ziel war die gemeinsame Gestaltung der gesamten Anlage – von den Wohngebäuden bis hin zum Außenbereich. Der Marienhof ist also ein besonderes Beispiel für gemeinsames Wohnen und Bauen.

Initiiert hat das Projekt der Architekt Edwin Heinz, der sehr vom Schaffen Otl Aichers inspiriert war. Heinz und seine Familie waren auch Teil der Bauherrngemeinschaft. Nach dreijähriger Planungs- und Bauzeit wurde am Ortsrand ein energieeffizientes, nachhaltiges und soziales Wohnquartier fertiggestellt, das Platz für 23 Personen bietet.

Die Häuser sind so angeordnet, dass jede Wohneinheit einen Ausblick auf die Berge hat. Die neuen Gebäude haben Pultdächer und das ehemalige Stallgebäude, zur Erinnerung an den alten Hof, ein Satteldach. Die Garagen sind in die Häuser integriert. Die Bauweise ist sehr nachhaltig: Naturgips, Hobelspandämmung, eine Holzkonstruktion und -fassade, sowie der Einsatz umweltverträglicher Stoffe zeichnen die Häuser aus. Die Außenanlage ist geprägt von Buchenhecken und Pflanz-

feldern für die Bewohner, sowie von über 30 heimischen Obstbäumen, wie z.B. Mirabelle, Apfel oder Zwetschge.

Der besondere soziale Aspekt des gemeinsamen Bauens ist, dass jede Familie ab der ersten Planung mitbestimmen konnte und jede Entscheidung gemeinsam getroffen wurde. Dadurch wurde auch die Identifikation mit der Gesamtanlage gestärkt. Auch im Alltag zeigt sich der soziale Aspekt des gemeinsamen Wohnens und Bauens: Die Wohnhäuser sind nicht durch Zäune getrennt und um den Hofbrunnen herum ist eine funktionierende Nachbarschaft der „Marienhöfler“ entstanden.

IDEE

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen in ehemaliger landwirtschaftlicher Bausubstanz

MERKMALE

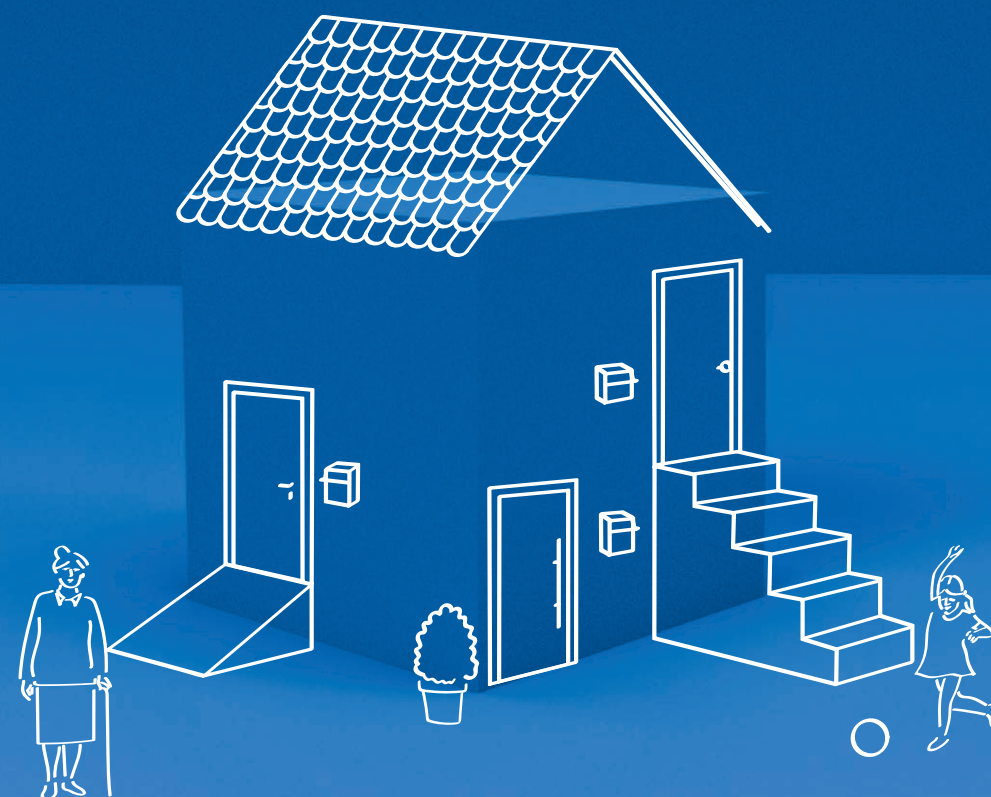
Gemeinsam Wohnen, Gemeinsam Bauen, Nachnutzung, Nachhaltigkeit

FLÄCHE

Grundstück inkl. Hoffläche 4.593 m², Wohnfläche 1.355 m²

KONTAKT

GMS FREIE ARCHITEKTEN Isny
i. V. Edwin Heinz
Dipl. Ing. Architekt BDA
Sonnenhalde 4
88316 Isny im Allgäu



GEMEINSAM

Wohnen

... gemeinsam ein energieeffizientes, nachhaltiges und soziales Wohnquartier gestalten



Integriertes Wohnen an der Iller KEMPTEN

IDEE

Füreinander und
Miteinander an der Iller

MERKMALE

Integriertes Wohnen,
Begegnung, Vielfalt

FLÄCHE

4.535 m² Wohnfläche

KONTAKT

Sozialbau Kempten
Wohnungs- und Städtebau GmbH
Allgäuer Straße 1
87435 Kempten

... integriertes
Wohnen durch
Mitwirkung
und gegenseitige
Unterstützung

„Füreinander – Miteinander“ lautet das Motto des Wohnobjekts „Integriertes Wohnen“ (IWO) in der Kemptener Brennergasse, in unmittelbarer Nähe zur Burghalde und nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Seit 1994 ist das IWO eine hervorragende Alternative zum Pflegeheim oder zu betreutem Wohnen. Der demografische Wandel, gepaart mit dem Fachkräftemangel in der Pflege, stellt unsere Gesellschaft schon seit Jahren vor neue Herausforderungen. Auch im Bereich Wohnen müssen neue, passgenaue Angebote gefunden werden. Bereits in den Neunziger Jahren wurde das IWO-Projekt der Sozialbau als Modellvorhaben gefördert, und zwar im Forschungsfeld „Ältere Menschen und ihr Wohnquartier“ im Bundesforschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“.

Das IWO ist geprägt von sozialer und altersbezogener Vielfalt. 150 Menschen wohnen hier unter einem Dach zusammen, sie stammen aus verschiedenen Kulturen und Ländern und befinden sich in unterschiedlichen Phasen ihres Lebens. Darunter sind Menschen mit und ohne Behinderung, Alleinerziehende, Familien, Senioren und Studenten. Im IWO gibt es vier Studenten WGs und sechs behindertengerechte Wohnungen, eine Tagespflegestation mit 16 Plätzen, die Senioren ein Wohnen wie Zuhau-

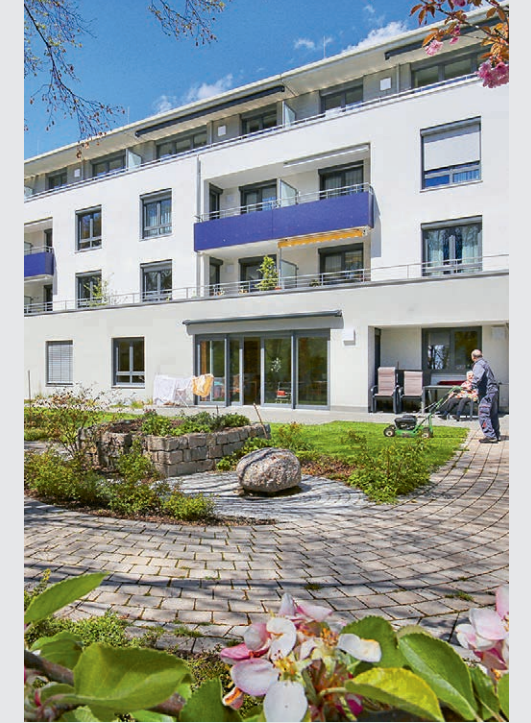
se ermöglicht, eine WG für Menschen mit Behinderung und eine „Lehrwohnung“ der Lebenshilfe. Insgesamt 65 Wohnungen sind weitgehend barrierefrei gestaltet. Das IWO verfügt auch über einen Ort der Begegnung: ein Gemeinschaftsraum im Bewohner-Café „etwas“ fördert die Idee der Nachbarschaft. Außerhalb der Öffnungszeiten können Bewohner das Café als Gemeinschaftsraum nutzen. Eine Tiefgarage schafft unterdessen die Voraussetzungen für ein verkehrsberuhigtes Wohnumfeld.

Das integrierte Wohnen setzt auf die Mitwirkung und gegenseitige Unterstützung der Bewohner. Im Haus herrscht ein starker Zusammenhalt in solidarischer Nachbarschaft. Alle zwei Jahre wird eine Bewohnervertretung gewählt, die sich um aktuelle Anliegen der Gemeinschaft und gemeinsame Aktivitäten kümmert und z.B. Ausflüge, gemeinsame Essen oder ein jährliches Sommerfest organisiert.

Das Konzept wird durchgehend positiv angenommen. Senioren und Behinderte können in einem positiven, gemeinschaftlichen Umfeld leben und junge Menschen von den Erfahrungen der Älteren profitieren – ein Gewinn für alle Bewohner.

Gemeinsam mehr erreichen

EIN LABORBERICHT: WIE PRAXIS,
SCHULE UND FORSCHUNG GEMEINSAM EINE
SENIORENWOHNANLAGE GESTALTEN



Im Kemptner Stadtteil Sankt Mang errichtete die BSG-Allgäu 2015 eine Seniorenwohnanlage, die durch ein besonderes Miteinander geprägt ist. Hier treffen Praxis, Schule und Forschung aufeinander. Ziel des Projekts ist es, durch eine besondere Form der Zusammenarbeit einen wichtigen Beitrag zur Wohnsituation von Senioren zu leisten – sowohl heute als auch in Zukunft.

Die Seniorenwohnanlage in der Hauffstraße zeigt nicht nur eine sehr gelungene, ergänzende Bebauung im Stadtteil. Sie ist auch Modell und Vorbild für eine funktionierende, generationenübergreifende Zusammenarbeit. Gemeinsam haben die BSG-Allgäu, die Diakonie Kempten, die Hochschule Kempten sowie die Robert-Schuman-Mittelschule hier zukunftssträchtige Ideen für ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen im Alter erarbeitet und umgesetzt.

Im Erdgeschoss hat die BSG-Allgäu gemeinsam mit der Diakonie Kempten eine Tagespflege eingerichtet. Die Außenflächen der Wohnanlage haben die Schüler der Praxisklasse der Mittelschule gestaltet, dabei haben sie die Wünsche der im Quartier lebenden Menschen berücksichtigt. Unter anderem gibt es hier Kunstobjekte und Sitzbänke, die zum gemeinsamen Verweilen im Freien einladen.

Ein Forschungsprojekt der Hochschule Kempten rundet die fruchtbare Zusammenarbeit ab: Das sogenannte AAL Living Lab, an dem die Fakultät Soziales und Gesundheit und die Fakultät Elektrotechnik beteiligt sind. „AAL“ steht für „Ambient Assisted Living“, zu deutsch technische Assistenzsysteme. Diese sollen Menschen mit altersbedingten oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen ein möglichst selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen.

Die Hochschule hat für das Projekt eine Wohnung in der Seniorenwohnanlage angemietet und zu einer Lehr- und Forschungswohnung „inmitten des Quartiers

und den dort lebenden Menschen“ umgestaltet. Diese ist wie eine gewöhnliche Seniorenwohnung eingerichtet, aber mit verschiedenen technischen Assistenzsystemen ausgestattet. Hier gibt es zum Beispiel ein Bad und Dusch-WC mit einer Sensorik, die Vitalwerte misst, oder einen Fußboden mit einem eingebauten Sensor, der anzeigt, wenn eine Person stürzt.

Die Studierenden aus den beiden Studiengängen sollen hier Methoden, technische Geräte und Dienstleistungen untersuchen, die im direkten Lebensumfeld eingesetzt werden können. Das Projekt verfolgt dabei zwei Ziele: Einerseits soll die älter werdende Bevölkerung mithilfe von technischen Assistenzsystemen länger in den eigenen vier Wänden leben können, andererseits sollen die Systeme die Pflegenden unterstützen. Die Wohnung dient auch als Plattform für den Austausch und die Vernetzung mit relevanten Akteuren aus den Bereichen Gesundheit und Pflege, Soziales, Technik und Handwerk.

Das gesamte Konzept wurde 2017 mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet.



YouTube-Erklärvideo zur
Forschungswohnung
https://www.youtube.com/watch?v=Zt_2sdryNUY

Hochschule Kempten



Inklusives Wohnen im Rainhaus LINDAU

IDEE

Inklusives Wohnen in historischen Gemäuern

MERKMALE

Gemeinsam Wohnen, Inklusion, Innenentwicklung, Nachnutzung

FLÄCHE

1.000 m² Wohnfläche

KONTAKT

Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V.
Kreisvereinigung Lindau
Lauenbühlstraße 67
88161 Lindenberg

... nachbarschaftliches Engagement steht hier im Mietvertrag

Das Rainhaus wurde im Jahr 1586 als Quarantänestation im Auftrag der Stadt Lindau erbaut und hat eine bedeutende Geschichte: Es ist eines der letzten noch vorhandenen Pesthäuser Europas. Das Lindauer Kulturerbe ist allerdings nicht nur ein wichtiges Baudenkmal, sondern auch ein Beispiel für das soziale Engagement der Stadt.

Seit 2011 stand das Rainhaus leer, bis die Kreisvereinigung Lindau der Lebenshilfe das Gebäude im Dezember 2014 übernahm und mit Unterstützung des Vereins „Kulturerbe Rainhaus e.V.“ wieder zum Leben erweckte. Gemeinsam haben die beiden Vereine in den historischen Mauern inklusives Wohnen ermöglicht, also das Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung.

In dem renovierten Gebäude gibt es heute auf 800 Quadratmetern Wohnfläche 17 barrierefreie und kleinzellige Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung. Ausschließlich Zielgruppen mit Wohnberechtigungsschein – also z. B. Menschen mit Behinderung, Senioren oder Alleinerziehende – können im Rainhaus wohnen. Die Monatsmiete beträgt dabei nur 7,50 Euro pro Quadratmeter. Das miteinander Wohnen wird in einem inklusiven Konzept gelebt: Nachbarschaftliches Engagement – z. B. gemeinsames Kochen, gegenseitige Hilfe beim Einkaufen oder Unterstützung bei handwerklichen Arbeiten – ist ein solcher zentraler Bestandteil des Rainhauses, dass

es sogar im Mietvertrag steht. Durch die Unterstützung eines Quartiersmanagements gelingt es, dass die Bewohner nicht nebeneinander her, sondern gemeinsam unter einem Dach leben und aufeinander schauen.

Ein LEADER-geförderter Begegnungs- und Sozialraum für inklusive Begegnungen ergänzt das Angebot. In dem Raum gibt es eine Ausstellung über die Historie des Hauses und über die Medizingeschichte, die in inklusiven Führungen erlebbar wird. Auch Schulklassen, Vereine aus Lindau, Nachbarschaftsaktionen und interessierte Mitbürger können sich hier über die Geschichte des Rainhauses informieren. Somit ist es externen Gästen möglich, sich an dem Inklusionsmodell im Rainhaus aktiv zu beteiligen.



Gemeinsam Wohnen in der Mittagstraße IMMENSTADT

Das Projekt in der Mittagstraße ist eine Kooperation für ein soziales Miteinander inmitten von Immenstadt. Der Bau vereint Aspekte des gemeinsamen, bezahlbaren und barrierefreien Wohnens in der Innenstadt mit der Möglichkeit, mit seinen Nachbarn in Kontakt zu kommen.

Einst stand auf dem Grundstück in der Mittagstraße die Brauereigaststätte zur Krone. Das Gebäude war jedoch in einem baulich maroden Zustand und ein Nachnutzungskonzept mit gewerblichen und wohnlichen Bereichen funktionierte ebenfalls nicht. Da die Bausubstanz und die technische Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprachen, wurde das Gebäude abgerissen.

Die SWW Oberallgäu strebte einen Neubau auf dem Grundstück an, bei dem Kooperation ganz oben auf der Agenda stand. Gemeinsam mit der Diakonie Kempten Allgäu, dem Verein für Körperbehinderte Allgäu und der Lebenshilfe des südlichen Landkreises Oberallgäu setzte die SWW das Projekt um. Das Investitionsvolumen für das Projekt betrug 3,4 Millionen Euro.

Insgesamt wurden in der Mittagstraße 18 Wohnungen geschaffen, die einerseits den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum decken, andererseits rollstuhlgerechte und barrierefreie Wohnungen für unterschiedliche Ziel-

gruppen beinhalten. In dem Gebäude gibt es heute drei Ein-Zimmer-Wohnungen, zehn Zwei-Zimmer-Wohnungen, vier Drei-Zimmer-Wohnungen und eine Wohngemeinschaft für vier Personen.

In zwölf Wohnungen wohnen Menschen, die durch die sozialen Träger betreut werden, und sechs Wohnungen stehen einkommensschwachen Mietbewerbern des SWW Oberallgäu zur Verfügung. Seit Ende des Jahres 2019 sind alle Wohnungen bezogen.

In der Mittagstraße 21 gibt es zudem eine Begegnungsstätte, die mit Hilfe einer LEADER-Förderung umgesetzt wurde. Auch die Ilona-Reinigen-Stiftung und der Bezirk Schwaben haben den Innenausbau mit großzügigen Spenden unterstützt und so zur gelungenen Umsetzung der „Begegnungsstätte in der alten Krone“ beigetragen. Der 50 Quadratmeter große Gemeinschaftsraum dient als Treffpunkt, um Kontakt zwischen den Nachbarn und den Menschen im umliegenden Quartier herzustellen. Hier werden regelmäßig Veranstaltungen durchgeführt und Treffen der Bewohner und der Nachbarschaft organisiert. Die Belebung des Raums wird in den ersten zwei Jahren aktiv durch einen sogenannten Sozialraummoderator vorangetrieben. Dank Unterstützung des Landkreises Oberallgäu, der Stadt Immenstadt sowie des SWW entfällt die Grundmiete für den Raum komplett.

IDEE

Gemeinsamer Wohnraum für Menschen mit und ohne Handicap

MERKMALE

Innenentwicklung, Kooperation, Integriertes Wohnen

FLÄCHE

ca. 1.140 m² Wohnfläche

KONTAKT

SWW Oberallgäu
Grüntenstraße 43a
87527 Sonthofen

... gemeinsam, bezahlbar und barrierefrei wohnen in der Innenstadt



Gemeinsam Wohnen Am Alten Bahnhof SONTHOFEN

IDEE

Gemeinsamer Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Handicap

MERKMALE

Kooperation, Gemeinsames und integriertes Wohnen

FLÄCHE

ca. 2.000 m² Wohnfläche

KONTAKT

SWW Oberallgäu
Grüntenstr. 43a
87527 Sonthofen

*... selbstständig
und barrierefrei leben –
in zentraler
Lage und mit
Einkaufsmöglichkeiten
in der Nähe*

Wie können Menschen, die ihren Lebensalltag nicht (mehr) alleine bestreiten können, selbstbestimmt und autonom leben? Eine Frage, die gerade aufgrund des demografischen Wandels immer mehr an Bedeutung gewinnt. Das Projekt „Gemeinsam Wohnen Am Alten Bahnhof“ in Sonthofen bietet eine Lösung: Ältere Menschen und Menschen mit Handicap unterstützen sich hier gegenseitig im Alltag und können so weitgehend selbstständig leben. Das Projekt haben die Lebenshilfe und der Verein Wahlfamilie e.V. gemeinsam mit dem Sozial-Wirtschafts-Werk (SWW) Oberallgäu umgesetzt.

Die Idee hinter dem Verein Wahlfamilie lautet: „Gemeinsam statt einsam“. Ältere Personen wohnen hier zusammen in einer Gemeinschaft und unterstützen sich gegenseitig, z.B. beim Einkaufen oder bei der Freizeitgestaltung. Gleichzeitig bleibt die Rückzugsmöglichkeit in eine eigene Wohnung erhalten. Die Lebenshilfe wiederum unterstützt Menschen mit Handicap. Beide Vereine hatten es sich zum Ziel gesetzt, einen geeigneten Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen. Das SWW Oberallgäu fand sich als Partner und Bauherr und gemeinsam entschieden die drei Initiativen über Grundrisse, Gemeinschaftsflächen, Hausaufteilung und Wohnungsgrößen. Im Juni 2011 wurde das neue Gebäude fertiggestellt – barrierefrei mit Aufzug, in zentraler Lage und mit Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Rund 30 Personen wohnen hier seitdem auf vier Stockwerken. Aktuell leben im Bereich der Wahlfamilie neun Bewohner zwischen 52 und 91 Jahren in einer Gemeinschaft zusammen. Der Bereich der Lebenshilfe besteht aus insgesamt drei Wohngruppen mit etwa 20 Bewohnern.

Zusätzlich steht ein Gemeinschaftsbereich mit Dachterrasse im Obergeschoss zur Verfügung, hier finden zum Beispiel gemeinsame Spieleabende statt. Mit Unterstützung von Stadt, Land, SWW und vielen Spenden konnte auch ein Inklusionsraum im Erdgeschoss eingerichtet werden. Dieser inklusiv genutzte Gemeinschaftsraum namens „Stellwerk“ rundet das Angebot im Haus ab. Die gesamte Nachbarschaft und andere interessierte Personen nutzen ihn gerne und regelmäßig.



Die Gemeinschaft Sulzbrunn SULZBERG

Zusammenleben mit bis zu 50 Menschen im Alter von ein bis 80 Jahren – für viele ist das schwer vorstellbar. In der Gemeinschaft Sulzbrunn bei Sulzberg wird auf einem ehemaligen Klinikgelände genau das umgesetzt und somit ein zukunftsfähiges Lebensmodell erprobt. Sulzbrunn ist ein Beispiel für gemeinsames Wohnen im ländlichen Raum, bei dem Naturverbundenheit, ökologische Verträglichkeit, respektvoller Umgang und Gemeinschaftsgeist im Mittelpunkt stehen.

Auf dem heute 15,5 Hektar großen Gelände wurde 1852 ein Kurbetrieb errichtet, denn vor Ort gibt es eine besonders jodreiche Heilquelle. Nach dem Zweiten Weltkrieg kaufte die Diakonie die „Sulzbrunn“ genannte Fläche und betrieb dort bis 2014 eine Klinik für Suchtkranke. Zwei Gebäude hat die Diakonie 1993 neu errichtet, die anderen Bauten stammen noch aus der Zeit des Kurbetriebs.

Die Gemeinschaft Sulzbrunn besteht zur Hälfte aus Wald und Wiesen. Darauf stehen, wie ein kleines Dorf, acht Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 5.000 Quadratmetern. In den Gebäuden gibt es, neben dem eigentlichen Wohnraum, eine professionelle Großküche, einen Speisesaal, eine Turnhalle, eine Holz- und Metallwerkstatt und ein großes Gewächshaus. Sogar eine Sauna können die Bewohner nutzen.

Der historische Heil-Aspekt des Geländes prägt den Ort bis heute und wird von der Gemeinschaft aufgegriffen. Aus diesem Grund gibt es einen Seminarbetrieb mit unterschiedlichen Angeboten zum Thema.

Insgesamt bietet Sulzbrunn Wohnraum für rund 50 Erwachsene plus Kinder. Die Gemeinschaft ist bunt und vielfältig, das Organisationskonzept gut durchdacht: Grund und Boden gehören dem Stiftungsfonds Sulzbrunn. Damit ist der Grundbesitz dem freien Markt entzogen und dauerhaft gemeinnützigen Zielen gewidmet. Die „Gemeinschaft Sulzbrunn eG“, eine eingetragene Genossenschaft, hat Immobilie und Gelände auf 99 Jahre in Erbpacht vom Stiftungsfond übernommen und bewirtschaftet sie. Alle Bewohner sind Mitglieder der Genossenschaft. Der „Förderverein Sulzbrunn e.V.“ führt unterdessen gemeinnützige Projekte vor Ort durch, die Themen reichen von Ökologie, sozialem Engagement, Kunst und Kultur bis hin zu Ideen für neue Formen des Zusammenlebens.

Alle Mitglieder der Gemeinschaft Sulzbrunn verpflichten sich, 240 Stunden pro Jahr unentgeltlich für die Gemeinschaft zu arbeiten – neben ökologischem Gartenbau oder fachgerechter Grünflächenpflege gehört auch der energieeffiziente Umbau der Wohnhäuser zu den Arbeitsaufgaben der Bewohner.

IDEE
Gemeinschaftliches Lebensmodell auf ehemaligem Klinikgelände

MERKMALE

Gemeinschaft, Mehrgenerationenwohnen, Umnutzung, Lebensmodelle

FLÄCHE

ca. 2.500 m² Wohnfläche, 15,5ha Land

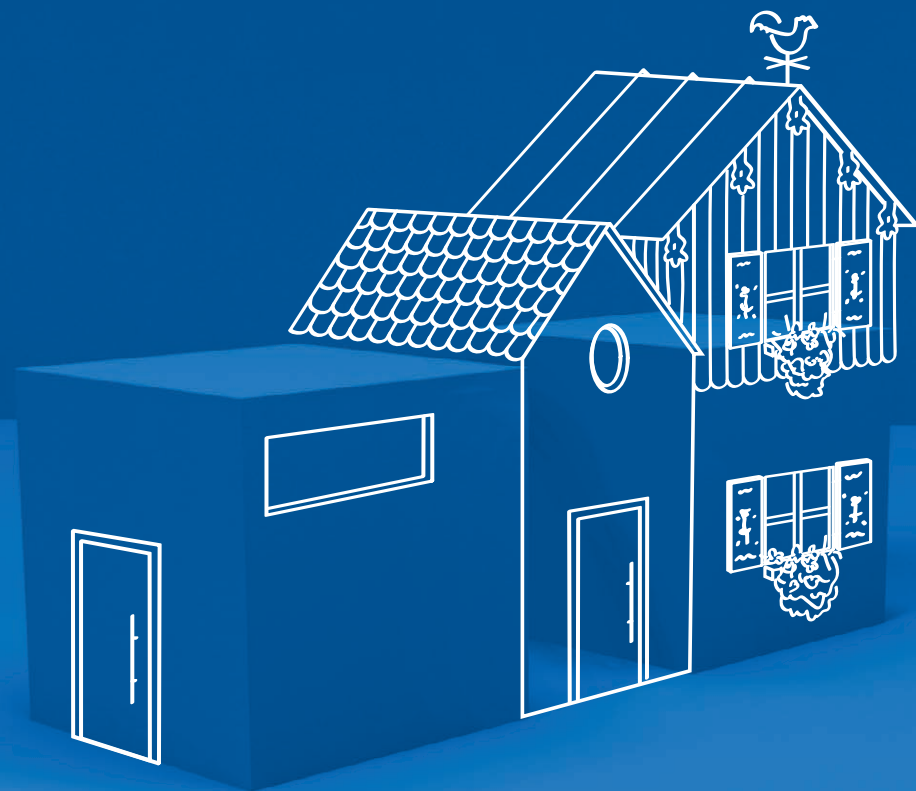
KONTAKT

Gemeinschaft Sulzbrunn e.G.
Sulzbrunn 2
87477 Sulzberg

... gemeinschaftlich ökologisch wohnen und zukunftsfähige Lebensmodelle erproben

INNEN

Wohnen



Wohnen im Calgeer Park KEMPTEN

In Kempten ist heute im Calgeer Park das Wohnen in einem früheren Lazarett möglich. Die Sozialbau GmbH hat das historische Gebäude am Haubensteigweg in zweijähriger Bauzeit saniert und umgebaut.

In dem ehemaligen Bundeswehr-Fachsani-tätszentrum befinden sich heute moderne Wohnungen für Paare, Familien und Studenten. Das bedeutsame Gebäude stammt aus den Jahren 1938/1939 und wurde als Bundeswehrkrankenhaus, Sanitätszentrum und ab 2007 als Fachsanitätszentrum genutzt. Das Wohnprojekt der Sozialbau ist Teil des sogenannten „Kemptener Modells“ – die Miete liegt hier mehr als zwei Euro pro Quadratmeter unter dem Marktpreis.

Ein behutsamer Umgang mit der Bausubstanz war während dem Umbau zentral. Die neuen Wohnungen wurden deshalb in den geschichtsträchtigen Bestand integriert und die Treppenhäuser und die Gebäudeflügel bleiben Zeitzeugen der 1930iger Jahre. So können die Bewohner weiterhin die ursprüngliche Struktur des Gebäudes erleben. Von außen ist die Nutzungsänderung nur durch neue Balkone zum Calgeer Park hin wahrnehmbar. Der angrenzende Park mit seinem alten Baumbestand blieb während dem Umbau unberührt und ist künftig frei zugänglich.

Innen wurde das gesamte Gebäude nach modernstem Standard ausgebaut und der

Brandschutz auf einen aktuellen Stand gebracht. Im Ost-, Süd- und Westflügel gibt es heute 53 Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 120 Quadratmeter: Die Auswahl reicht von der kompakten Zwei-Zimmerwohnung, über Familienwohnungen mit drei, vier oder fünf Zimmern bis hin zur barrierefreien Wohnung und zur schicken Galeriewohnung.

Im baulich getrennten Nordflügel wurden 44 moderne Studentenwohnungen als Einzel- und Doppel-Appartements mit 16 bis 26 Quadratmeter Wohnfläche errichtet. Die Studentenwohnungen bestechen mit einer historischen Dachkonstruktion und modernem Mobiliar, zusätzlich sind sie mit extra schnellem WLAN ausgestattet. Sämtliche Wohnungen sind schwellenarm erreichbar und über rollstuhlgerechte Fahrstühle erschlossen. Alle Bewohner können im Keller des Hauses App-gesteuerte Waschmaschinen und Trockner nutzen.

Der Sozialbau war es besonders wichtig, eine starke Gemeinschaft unter den Bewohnern zu schaffen. Die Studenten sollen bewusst zur Kommunikation untereinander angeregt werden. Dafür wurde ein großer Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss geschaffen. Das Gesamtkonzept soll so gemeinschaftliches Studieren, Leben und den Austausch untereinander in einem modernen Ambiente ermöglichen.

IDEE

Umnutzung einer Konversionsfläche hin zu attraktivem Wohnraum

MERKMALE

Kemptener Modell, Innenentwicklung, Umnutzung

FLÄCHE

4.770 m² Wohnfläche

KONTAKT

Sozialbau Kempten
Wohnungs- und Städtebau GmbH
Allgäuer Straße 1
87435 Kempten

*... gemeinschaftlich
wohnen
in einem ehem.
Lazarett –
in Kempten ist
das möglich*



SheddachHallen KEMPTEN

IDEE

Ein historisches Quartier wird wiederbelebt und moderner Wohnraum geschaffen

MERKMALE

Industriedenkmal, Nachnutzung, Quartiersentwicklung, Modernes Wohnen, Kemptener Modell

FLÄCHE

3.942 m² Wohnfläche

KONTAKT

Sozialbau Kempten
Wohnungs- und Städtebau GmbH
Allgäuer Straße 1
87435 Kempten

... modernes
Wohn-, Kreativ-
und Dienst-
leistungsquartier
im Industrie-
denkmal

Alte Industriebauten können nicht nur gewerblich oder kulturell, sondern auch im Rahmen von Wohnraumschaffung genutzt werden – das beweisen 46 neue Mietwohnungen in den „SheddachHallen“ in Kempten. Im Sommer 2019 hat die Sozialbau das Stadtquartier „Kesselstraße“ an der Iller als modernes Wohn-, Kreativ- und Dienstleistungsquartier vollendet. Die „SheddachHallen“ sind im „Kemptener Modell“ eingebunden: Das bedeutet, dass die Marktmiete um mehr als zwei Euro pro Quadratmeter unter dem Marktpreis liegt.

Vor 170 Jahren wurden die „SheddachHallen“ Teil eines Textilindustriearials an der Iller. Um 1900 symbolisierte die Spinnerei und Weberei in Kempten den Stolz der Stadt, da die Textilindustrie zu den stärksten Branchen im Allgäu gehörte. Dann lag das Areal der Spinnerei und Weberei rund 20 Jahre lang brach, bevor die Sozialbau 2013 das Stadtquartier revitalisierte. In der historisch wertvollen, denkmalgeschützten „Alten Spinnerei“ entstanden moderne Büro-, Schulungs- und Arbeitsräume mit rund 4.000 Quadratmeter Bürofläche. Die Schlichterei mit rund 800 Quadratmeter Fläche wurde 2017 saniert, seither befindet sich dort das Digitale Gründerzentrum „Allgäu Digital“. Die ehemalige Pförtnervilla wurde zu einem hochwertigen Bürogebäude umgebaut und 2019 wurden die „SheddachHallen“ mit 46 neuen Loft-Wohnungen fertiggestellt.

Der Umbau war kein einfaches Projekt: Die 125 Jahre alte Stahlhallenkonstruktion wurde bis auf die Bodenplatte vollständig zurückgebaut und hunderte Stahlstützen wurden sandgestrahlt, zwischengelagert und aufwändig wieder neu aufgebaut.

Die modernen Loft-Wohnungen der „SheddachHallen“ sind in drei Wohnungstypen von 50 bis 180 Quadratmeter aufgeteilt. Die Ost-Wohnungen, mit idyllischem Blick auf die Iller, funktionieren wie ein Reihenhaus über drei Ebenen. Im mittleren Trakt wurden kompakte „Back to Back-Wohnungen“ mit eineinhalb Zimmern errichtet, westseitig sind es Loft-Wohnungen mit zweieinhalb Zimmern. Wohnen in den „SheddachHallen“ bedeutet heute gelebte Nachbarschaft auf den Terrassen und den Innenhofflächen. Zusätzliche Aufenthaltsqualität schaffen zwei Quartiersplätze sowie ein Kinderspielplatz. Im Untergeschoss, wo vor über 120 Jahren die Webstühle betrieben wurden, befindet sich heute eine Tiefgarage für 80 PKWs und für Fahrräder. So wurden bisherige Parkplatzengpässe für das Quartier „Kesselstraße“ gelöst.

Zu Besuch in den Sheddach- Hallen

HOMESTORY



Wohnen im Industriedenkmal mitten in Kempten? Das ist für Anke (27) und Johanna (30) Realität. Die beiden Freundinnen wohnen seit Mitte 2019 in einem neu sanierten Teilstück der ehemaligen Spinnerei und Weberei Kempten: In den sogenannten „SheddachHallen“. Im Interview erzählten die beiden wie gut der Spagat zwischen Wohlfühloase, enger Nachbarschaft und Industrieflair funktioniert.

Wieso habt ihr euch für die „SheddachHallen“ als Wohnraum entschieden?

Anke * Das Gebäude und seine einzelnen Wohnungen haben viel Charme. Hier trifft Geschichte auf modernes Wohnen – das ist etwas Besonderes, was man nicht so oft findet.

Johanna * Gerade der luftige, offene „Loft-Style“ macht die „SheddachHallen“ aus. Auch der Außenbereich der Wohnungen ist sehr offen gestaltet. Die Nähe zur Iller als Naherholungsgebiet, und die Tatsache, dass es ein bezahlbarer Wohnraum ist, machten die Wohnungen noch attraktiver.

Wo habt ihr vorher gewohnt? Warum habt ihr euch für Kempten entschieden?

A * Ich bin Allgäuerin und komme aus einem kleinen Ort bei Rettenberg. Dort habe ich auch bis letztes Jahr gewohnt. Ich bin nach Kempten gezogen, weil nahezu mein ganzer Freundeskreis hier wohnt. Außerdem arbeite ich hier und genieße die vielfältigen Möglichkeiten, die Kempten mir bietet, ohne eine große Fahrtzeit auf mich zu nehmen.

J * Ich bin gebürtige Augsburgerin und wohne seit dem Studium in Kempten. Vorher habe ich in einer Altbauwohnung in der Bahnhofstraße gewohnt. Anke und ich sind schon lange befreundet und gemeinsam haben wir beschlossen, das Experiment „SheddachHallen“ zu wagen.

Stichwort Nachbarschaft. In den „SheddachHallen“ rückt man aufgrund der

Architektur schon näher zusammen. Wie ist das für euch?

A * Wir sind ein bunter Haufen aus jungen Singles und jüngeren und älteren Pärchen und wir verstehen uns gut. Wenn die Hundedame oder das Kätzchen von gegenüber bei mir vorbei schauen wollen, ist das kein Problem.

J * Auf der Terrasse vor der Wohnung mit den Nachbarn ein Feierabend-Bier genießen oder spontan zusammen grillen, das macht den besonderen Reiz aus, hier zu wohnen. Alle profitieren von einer ganz besonderen Nachbarschaft, die man vorher so nicht kannte.

Jeder von euch hat ja eine eigene, identische Wohnung und Terrasse mit 55 Quadratmetern. Ihr habt eure vier Wände aber sehr individuell gestaltet. Ist das im Industriedenkmal einfach?

A * Das Bad, die Küche, die Böden und Fliesen waren bereits vorhanden. Ansonsten konnten wir uns bei der Gestaltung frei entfalten, was uns sehr wichtig war. Toll ist auch, dass Sozialbau als Vermieter eine Tiefgarage gebaut hat. So bleibt uns die lästige Parkplatzsuche mitten in der Stadt erspart.

J * Das stimmt. Natürlich muss man sich schon nach der Raumstruktur richten. Man muss sich seine Stellflächen gut einteilen. Positiv ist, dass die Wohnungen sehr hell sind und sich der Wohnraum durch die zwei Etagen gut aufteilt.

Fazit: Was würdet ihr einer Person raten, die aktuell auch überlegt ein „Wohnexperiment“ zu wagen?

A * Auf alle Fälle ausprobieren! Es muss nicht immer der Neubau im Wohngebiet sein, auch alternative Wohnformen sind interessant.

J * Ausprobieren! Wir freuen uns, anderen von den „SheddachHallen“ zu erzählen!





Iser-Quartier Neugablonz KAUFBEUREN

IDEE

Innerstädtisches Wohnen in der Schmuckstadt mit Begegnungscharakter

MERKMALE

Innenentwicklung, Stadtteilentwicklung, Integriertes Wohnen, Begegnung

FLÄCHE

8.855 m² Wohnfläche

KONTAKT

Gablonzer Siedlungswerk
Kaufbeuren eG
Sudetenstraße 105
87600 Kaufbeuren

... besser
wohnen durch
Wachstum
nach innen

Das Iser-Quartier im Kaufbeurer Stadtteil Neugablonz ist ein besonderes Beispiel zum Thema innerstädtisches Wohnen. Der „Lückenfüller“ wurde nach dem Motto „besser Wohnen durch Wachstum nach innen“ geplant. Seit Ende 2019 gibt es hier acht neue Gebäude mit insgesamt 109 Genossenschaftswohnungen und einer Arztpraxis.

Der Stadtteil Neugablonz wuchs auf dem ehemaligen Gelände der Dynamit AG – rund 18.000 Vertriebene aus der nordböhmischen Region Gablonz im Isergebirge fanden hier ein neues Zuhause. Damit ist Neugablonz die größte der fünf bayerischen „Vertriebensiedlungen“. Das Erbe dieser geschichtlichen Siedlungsentwicklung ist spürbar: Die Grundstücke sind relativ groß und haben oftmals einen gewerblichen Anteil.

Die Gablonzer Siedlungswerk Genossenschaft hat das Iser-Quartier auf dem Gelände eines Fünfziger-Jahre-Baus neu errichtet und in die bestehende Struktur eingebunden, ohne neue Bauflächen zu beanspruchen. Sogenannte Punkthäuser, eine parkähnliche Gestaltung, Tiefhöfe und Tiefgaragen prägen das Konzept des neuen Quartiers. Das gesamte Gelände ist komplett barrierefrei – und spricht unterschiedliche Zielgruppen an. Es gibt Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen sowie Penthouse-Wohnungen mit Dachbalkon.

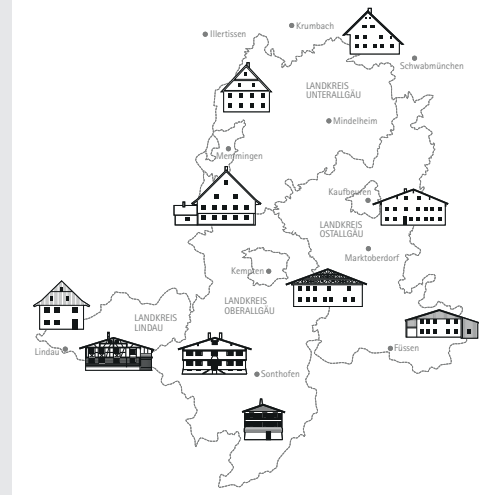
Das Iser-Quartier ist stark geprägt von Offenheit und Begegnung. Die Häuser sind zueinander gerichtet und zeichnen sich durch Loggias anstelle von Balkonen und verschiedene, frei wählbare Zugänge in die Häuser aus. Ein Wegenetz inmitten von Grünflächen verbindet alle Gebäude und die Nachbarschaft miteinander. Es gibt keine Autos in der Anlage, stattdessen aber eine Tiefgarage. So wird die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Eine weitere Besonderheit sind die Tiefhöfe, welche Frischluft und Tageslicht bieten.

Die Energie für Heizung und Warmwasser erfolgt zu 80 Prozent durch einen Eisspeicher, z.B. in Kombination mit einer Sole/Wasser-Wärmepumpe. Das Thema Eis wurde auch baulich aufgegriffen: Jedes Gebäude steht auf seiner eigenen Scholle und auch die Farbgestaltung der Gebäude folgt dem Farbspektrum von Eis.

Das Quartier wurde übrigens nach dem Isergebirge benannt. Jedes der acht Häuser hat auch einen Hauspaten, eine besondere Persönlichkeit aus der Region Gablonz an der Neiße, an den unterschiedliche Ornamente erinnern, z.B. ein illustrierter Ballerina-Schuh auf der Wartungsklappe im Treppenhaus. 2019 hat das Iser-Quartier den Baupreis der Stadt Kaufbeuren gewonnen.

Wir lernen unsere Dörfer kennen

AUSZUG AUS DEM LEITFADEN
„DORFKERNE_DORFRÄNDER“



CHARAKTERISTISCHE HAUSFORMEN DES ALLGÄU (WOHNTEILE/SCHAUSEITEN)

Das Allgäu war und ist eine landwirtschaftlich geprägte Region. Davon zeugen bis heute viele Bauernhöfe, denen man außer- und innerorts in den Allgäuer Dörfern begegnet. Sie sind stattliche und vor allem ortsbildprägende Gebäude mit Geschichte und Charakter.

Hofstellen und deren Strukturen, wie die Bauweise, die Ausrichtung und das Material, sind bis heute typisch für unsere Dörfer. Die Zahlen der landwirtschaftlichen Betriebe im Allgäu gehen allerdings – wie auch außerhalb der Region – zurück, sodass häufig der Leerstand in den Höfen und Dörfern Einzug hält. Allerdings gibt es auch viele Beispiele, wie in Althöfen neues Leben einkehren und Wohnraum abseits der Neubauten im Wohngebiet geschaffen werden kann.

Die Anordnung und Ausrichtung der Höfe und die Entwicklung der Haus- und Hofformen wurden von den klimatischen Bedingungen beeinflusst. Um Wind, Regen und Schnee abzusichern und die Sonne zu nutzen, wurden die Hofstellen im Laufe der Jahrhunderte oft so angeordnet, dass der Wohnteil im Osten und der Wirtschaftsteil im Westen liegt.

Generell gibt es im Allgäu folgende Haustypen:

- Allgäuer Flachdachhaus
- Mittelschwäbisches Mittertennhaus
- Allgäuer Wohnstallhaus
- Einfirstof mit Hakenschopf

Im Allgäu dominieren die sogenannten Einfirsthöfe (auch Mitterten- oder Mitterstallhaus genannt), wo Wohn- und Wirtschaftstrakt, also Scheune und Stall, unter einem Dach untergebracht sind. Sie zeichnen sich aus durch die einheitliche Größe, die langgestreckte Form, das Verhältnis von Länge, Breite und Höhe sowie die Dachneigung, das Material und die Fassadengestaltung. Ab dem 19. Jahrhundert wurden diese Einfirsthöfe oftmals durch den Bau von parallelen bzw. quergestellten, untergeordneten Wirtschaftstrakten ergänzt, die auch Wiederkehr genannt werden.

Diese historischen Hausformen haben sich im Laufe der Jahrhunderte entwickelt und sind bis heute charakteristisch für das Allgäu und seine Dörfer.



„Dorfkerne_Dorfränder“ ist ein Handlungsfaden zur Pflege des Ortsbildes. Es ist auch ein Werkzeugkasten für Bürgermeister. Das Projekt ist LEADER-gefördert und wurde von den Landkreisen Unterallgäu und Ostallgäu umgesetzt. Weitere Informationen unter: www.dorfkerne-dorfraender.de.

architektur- forum allgäu

Plattform für Baukultur in der Region

Die Herausforderungen der Zukunft sind auf regionaler Ebene nur zu bewältigen, wenn wir eine nachhaltige Entwicklung unserer gebauten Umwelt berücksichtigen. Hierzu bietet das architekturforum allgäu seit knapp zwei Jahrzehnten eine offene Plattform für den notwendigen, breit angelegten, gesellschaftlichen Diskurs. Jüngstes Projekt ist die für Anfang 2021 geplante Publikation „TransAll“ mit vorbildlichen Beispielen umgebauter Allgäuer Bauernhäuser.

Infos unter: www.architekturforum-allgaeu.de



Althofstelle „Familie Walter“ Ebenhofen

IDEE

Umbau und Sanierung eines innerörtlichen, denkmalgeschützten Bauernhauses

MERKMALE

Innenentwicklung, Althofstelle, Leerstand

FLÄCHE

680 m² Wohnfläche

KONTAKT

Familie Walter

... mit viel
Engagement
wurde ein Stück
Geschichte
erhalten

Ebenhofen ist ein Ortsteil der Gemeinde Biessenhofen im Ostallgäu. Orte mit -hofen als Endung verweisen oft auf einen Einzelhof oder auf eine Siedlung, die durch eine Gruppe von Gehöften angelegt wurde. In dem Namen spiegelt sich also die landwirtschaftlich geprägte Geschichte dieser Orte.

Die ursprüngliche Siedlungsstruktur von Ebenhofen ist durch sogenannte Einfirsthöfe geprägt: lange einteilige Gebäude, die der Straße zugewandt sind. Später wurden sie häufig um eine „Wiederkehr“ und ein angehobenes, steileres Dach erweitert. Einer dieser Höfe ist heute im Besitz der Familie Walter. Er liegt direkt im Ebenhofener Ortskern, in der Nähe des Maibaums und der zwei Dorfwirtschaften, und ist etwa 400 Jahre alt.

Während des Allgäuer Flachsbaus war im Gebäude eine Färberei untergebracht, daher stammt auch der alte Hausname „beim Färber“. Das Haus ist ein typisches Allgäuer Mitterstallhaus. Bei dieser Hausform schließt der Stall mit einem breiten Querflur unmittelbar an den Wohntrakt an, die Tenne liegt hinter dem Stall.

Als die Familie den Hof erwarb, war er stark renovierungsbedürftig. Mit viel Aufwand und Liebe zum Detail erweckten ihn die neuen Eigentümer in einer Umbauzeit von 1 ¼ Jahren zu neuem Leben. Dabei haben sie die denkmalschutzwürdige Substanz erhalten

und bei notwendigen Ausbesserungen reines Altholz verwendet.

Das Haupthaus, mit seiner typischen Ständerbauweise aus massiven Holzstützen und Balken, konnte die Familie komplett erhalten – ebenso den Stall, in dem sich heute das Büro befindet. Die anschließende Tenne hat Familie Walter in den Wohnraum integriert. Die Fundamente wurden durch Stahlbeton unterfüttert, zwei Ringanker stabilisieren die Wände und die morschen Dachsparren wurden nach altem Muster erneuert. Selbst die Sprossenfenster wurden maßgerecht neu gefertigt. Den ehemaligen Kuhstall und die Scheune hat die Familie abgerissen und durch neuen Wohnraum ersetzt. Die Lage in der Ortsmitte bot dabei viele Vorteile, da Wasserversorgung und der Anschluss an die Kanalisation gegeben waren. Insgesamt entstanden drei Wohneinheiten mit jeweils etwa 180 Quadratmeter Wohnfläche.

Familie Walter hat ein dorfbildprägendes Gebäude „gerettet“ und so auch ein Stück Ebenhofener Geschichte erhalten – mit viel Engagement, Respekt vor der Geschichte des Hofes und einem achtsamen Umgang mit der alten Bausubstanz. Selbst kleinere historische Zeitzeugen wurden bewahrt: im Hof gefundene, alte Transmissionsräder und das ehemalige Holzfass der Blaufärberei wurden restauriert und sind heute im Hirten- und Heimatmuseum gegenüber ausgestellt.

Der Fluckenhof in Maierhöfen

EIN BAUTAGEBUCH



Warum ein junges Paar einen alten Bauernhof dem modernen Einfamilienhaus vorzieht.

Kathi und Felix, 28 und 30 Jahre alt, haben sich Anfang 2020 den Traum vom eigenen Dach über dem Kopf erfüllt – im Allgäu. Das Haus ist kein Neubau am Ortsrand, sondern ein alter Allgäuer Bauernhof.

Felix kommt ursprünglich aus dem Allgäu und Kathi vom Schliersee in Oberbayern. Aktuell wohnen und arbeiten die beiden in München, freuen sich aber sehr darauf, bald wieder aufs Land zu ziehen.

Von Anfang an war sich das Paar einig, dass für sie ein neugebautes Reihenhaus nicht in Frage kommt. Die beiden schätzen es einfach zu sehr, wenn Dinge nicht ganz perfekt sind und jeder Winkel eines Hauses etwas zu erzählen hat. Die Vorstellung, das Alte zu bewahren und durch den Um- und Ausbau die Geschichte des Hauses auf ihre eigene Weise fortzuführen, gefällt Kathi und Felix besonders.

Den Flucken in Maierhöfen im Landkreis Lindau kennen viele vom Skilift gegenüber. Der ein oder andere hat hier das Skifahren gelernt und bei den Holzschlitten- oder „Hörner“-Rennen wurde, so hört man, sogar einmal ein Weltrekord aufgestellt.

Der um 1900 erbaute Bauernhof befindet sich direkt gegenüber vom Flucken-Lift. Bisher wurde er als Skischule und Skiverleih genutzt. Da der Lift wegen der unsicheren Schneelage der letzten Jahre nur sehr unregelmäßig lief, verkaufte der Besitzer den Hof schließlich.

Kathi und Felix planen, nur einen Teil des Hofes für sich selbst auszubauen. Der andere Teil soll ein Ort für Gemeinschaft und Zusammensein im Rahmen eines sogenannten Coworkation-Konzepts werden. Dieser Teil des Bauernhofs steht dann auch anderen Menschen offen, um dort Urlaub und Arbeit auf optimale Weise zu verbinden. Sie können in schöner Umgebung und abseits des Alltags effizient zusammen arbeiten und nach getaner Arbeit im Naherholungsgebiet der Umgebung Sport machen, spazieren gehen oder einfach nur die Natur genießen. Die Gemeinde Maierhöfen unterstützte die Idee, den Hof als Coworkation-Raum umzunutzen, sofort.

Das Konzept ist so nicht nur ein gutes Beispiel für vorausschauendes Leerstandsmanagement. Es schafft zudem ein innovatives Angebot, welches das Allgäu als Region für Leben, Urlauben und Arbeiten stärkt.

Kathi und Felix stehen mit ihrem Projekt noch ganz am Anfang und können es kaum erwarten, endlich loszulegen. Um die beiden und ihr Projekt „Traumhaus Bauernhof“ begleiten zu können, haben sie den Instagram-Account „der_fluckenhof“ ins Leben gerufen. Hier erlebt man hautnah mit, wie der alte Fluckenhof Stück für Stück wiederbelebt und den alten Mauern neues Leben eingehaucht wird.





Althofstelle „Familie Kling-Debou“ BENNINGEN

IDEE

Umbau und Sanierung eines innerörtlichen Bauernhauses

MERKMALE

Innenentwicklung, Althofstelle, Leerstand

FLÄCHE

242 m² Wohnfläche

KONTAKT

Familie Kling-Debou

... einen
Althof durch
Kompromisse
zwischen
alt und neu
erhalten

In Benningen im Unterallgäu lässt sich ein besonderes Beispiel eines sanierten Althofes finden. Der Hof liegt innerorts des Straßendorfes am „mittleren Triebweg“, dem früheren Viehtriebweg. Die erste schriftliche Erwähnung des Gebäudes ist aus dem Jahr 1802.

Der Althof befindet sich seit vielen Generationen im Besitz der Familie. Das Haus ist ein typisches Allgäuer Mittertennhaus als Einfirsthaus, mit einem zweigeschossigem Wohnteil, einer Tenne, dem Stall und einem Heuboden. Oberhalb des Wohnteiles befand sich im ersten Dachgeschoß der Getreidespeicher, darüber im Dachspitz ein Taubenschlag. Zum Ensemble gehört auch eine Wagenscheune – ein späterer Anbau an den Westgiebel – sowie eine kleinere Scheune, ein „Schopf“, die früher als Werkstatt, Hühnerstall und Rossstall genutzt wurde. Seit 1984 stand der Wirtschaftsteil leer, der gesamte Althof seit 1999.

2005 wurde das ursprüngliche Grundstück geteilt. Seither hat der Teil mit dem bestehenden Gebäude eine Fläche von 1.032 m², die weiteren Flächen, z.B. der ehemalige Obstgarten, wurden als Bauland ausgewiesen und sind mittlerweile bebaut. Das Eigentum wurde 2006 an die nächste Generation übergeben. Heute leben dort fünf Personen: zwei Erwachsene und drei Kinder.

Die Familie begann 2009 mit den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Sie wollte den ursprünglichen Charakter des Gebäudes erhalten

bzw. wiederherstellen, jedoch musste sie auch immer wieder Kompromisse zwischen alt und neu machen. Als Orientierung dienten alte Fotos und Pläne des Hauses. Bei den Baustoffen wurden vor allem traditionelle Materialien eingesetzt: Lärchenholz, Ziegel und Lehm.

Die Familie baute das Dachgeschoss aus, der ursprüngliche Wohnbereich, die tragenden Wände und Fensteröffnungen wurden erhalten. Nur nach Süden wurden neue Fenster eingebaut.

Ein 1928 als Querbau an den Wohnteil angefügtes „Pründstüble“ wurde im Zuge der Umbaumaßnahmen wieder zurückgebaut. Hier konnten die Vollziegel erhalten und im ehemaligen Stall als Fußboden eingebaut werden. Dort hat die Familie einen Gästebereich eingerichtet mit einem Gästezimmer mit Bad, einem Hauswirtschaftsraum, einem Heizraum und einer Speisekammer.

Die Tenne wurde erhalten, deren Brücke vom Wohnteil zum Heuboden erneuert. Der Heuboden und der Heustock wurden ebenfalls erhalten und werden als Lagerraum genutzt. Die Scheunen dienen auch heute als Wagenscheune, Werkstatt und zur Lagerung von Gartengeräten. Der ehemalige eingezäunte Beerengarten wurde in seiner ursprünglichen Form wiederhergestellt.

Dank der Familie wurde so das ortsbildprägende Gebäude im Ortskern erhalten.

Leben in der Dorfmitte

KANN EIN KOMMUNALES FÖRDER-PROGRAMM DER GEMEINDE HELFEN?



Im Unterallgäuer Benningen läuft seit 2020 das Pilotprojekt „Leben in der Dorfmitte“. Ziel ist es, in Althofstellen neuen Wohnraum für die Zukunft zu schaffen. Martin Osterrieder ist Bürgermeister der 2.000-Einwohner-Gemeinde und hat sich für die Idee von Anfang an stark gemacht.

Herr Bürgermeister, seit 2020 gibt es das Pilotprojekt in Ihrer Gemeinde. Hier unterstützt die öffentliche Hand private Bauherren, wenn sie innerorts bauen. Welche Geschichte steckt hinter dieser Idee?

Martin Osterrieder * Für den Landkreis Unterallgäu gab es in den Neunziger Jahren ein Leitbild, das schon damals die kommenden Herausforderungen gezeigt hat: Die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung führt zu einem Druck auf den Wohnungsmarkt. Innenentwicklung, die Nachnutzung ortsbildprägender und identitätsstiftender Gebäude sowie Wohnraumschaffung im Kontext von Flächensparen sind heute zentrale Themen der Gemeinden. Das hat auch eine Strategieklausur des Landkreises 2019 deutlich gemacht.

So gingen wir unter fachkundiger Unterstützung mit dem Gemeinderat in Klausur. Schnell wurde klar, dass eine Rahmenplanung für uns das richtige Instrument ist. Heute kümmern sich zehn Personen darum. Wichtige Fragen sind: Wie wollen wir mit der Bevölkerungsentwicklung umgehen? Wie wollen wir mit dem Thema Verdichtung umgehen?

So entstand die Idee, Fördermöglichkeiten zu schaffen, die Eigentümer von Althofstellen motivieren, neuen Wohnraum innerhalb der Gemeinde zu schaffen. Ich habe intensive Gespräche mit den Bürgern geführt, in welchen deutlich wurde, ob und wo Wohnraumpotenziale mittel- und langfristig zur Verfügung stehen könnten. Mit diesen Informationen konnten wir das Projekt starten, das nun auf drei Jahre angelegt ist.

Warum ist ein solches Wohnraumförderprogramm für Benningen sinnvoll?

O * Benningen ist aufgrund seiner Lage in der Nähe von Memmingen und seiner guten Infrastruktur ein attraktiver Wohnort. Dadurch haben wir auf der einen Seite stetigen Zuzug, auf der anderen Seite fehlt es uns jedoch an Entwicklungsmöglichkeiten für neuen Wohnraum. Durch den Allgäu Airport, den interkom-

munalen Gewerbepark Flughafen Süd und das Naturschutzgebiet Benninger Ried sind unsere Entwicklungsmöglichkeiten nach außen begrenzt. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind von der Bodenqualität sehr wertvoll, sodass auch hier kaum Möglichkeiten bestehen. Der Druck auf den Wohnungsmarkt nimmt also zu. Zeitgleich werden die Haushalte kleiner und legen zahlenmäßig zu. Auch das spüren wir.

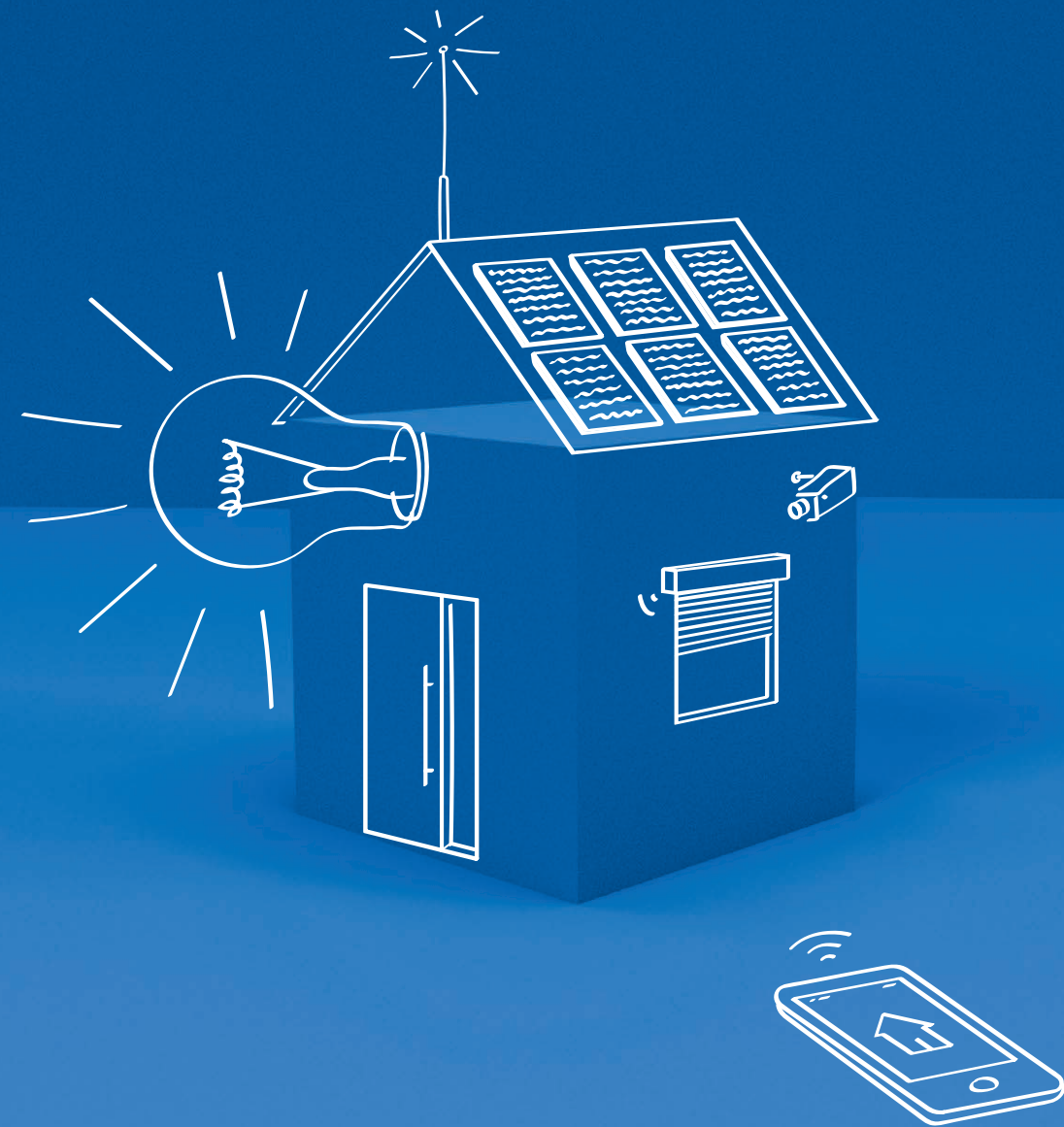
Die Landwirtschaft ist zudem großteils aus dem Ortskern verschwunden und wir haben viele Althöfe im Dorf. Wir wollen den Ortskern natürlich attraktiv halten und so fügen sich in unserer „Flächenbilanz“ zwei Teile ineinander. Wir möchten mit dem Förderprogramm diesen zentralen Herausforderungen begegnen.

Wie funktioniert das Förderprogramm genau?

O * Wir nehmen gezielt Althöfe in den Fokus, Baulücken und Brachflächen sind nicht Teil des Projekts. Eigentümer können eine Förderung in Höhe von bis zu 150.000 Euro erhalten – mit der Maßgabe, dass sie neue, bedarfsgerechte Wohneinheiten schaffen, zum Beispiel in Form von Mietwohnungen. Die Größe der Wohneinheit muss zwischen 60 und 120 Quadratmeter liegen und es darf sich um maximal fünf Wohneinheiten handeln. Insgesamt wird von der Gemeinde eine maximale Wohnfläche von 500 Quadratmeter mit 100 Euro pro Quadratmeter gefördert, also mit maximal 50.000 Euro. Hinzu kommen pro Jahr 50.000 Euro vom Landkreis Unterallgäu sowie weitere 50.000 Euro vom Amt für Ländliche Entwicklung. Es können auch weitere Förderungen genutzt werden, z.B. über die KfW. Die Gemeinde Benningen ist Anlaufstelle für alle drei Förderungen, um den bürokratischen Aufwand möglichst gering zu halten.

Welche Erwartungen haben Sie an das Projekt?

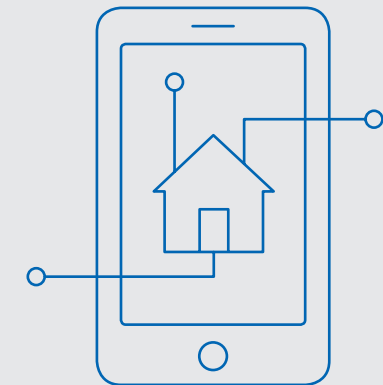
O * Natürlich ist es mein Ziel, für die Gemeinde Benningen ein sinnvolles Instrument umzusetzen und sie nachhaltig zu gestalten. Es würde mich aber auch freuen, wenn die Idee in anderen Gemeinden umgesetzt wird. Denn der Zuzug muss stattfinden, Fachkräfte sind eine wichtige Ressource für uns und unsere Wirtschaft. Aber auch für das soziale Leben in der Gemeinde ist das sehr wichtig. Viele Dörfer haben dieselben Herausforderungen wie wir und neue Denksätze bringen uns alle auch langfristig weiter.



DIGITAL Wohnen

Smart Living – intelligentes Wohnen

IM DIGITALEN ZUHAUSE



Das Interesse an Smart Living in Smart Homes nimmt zu. Die Verfügbarkeit von Smartphones und Tablets, sowie die zunehmende Ausstattung der Haushalte mit WLAN machen es einfach, Einrichtungen und Haushaltsgeräte von überall aus zu kontrollieren und zu steuern. Das Smart Home ermöglicht eine wetterabhängige, intelligente Heizungsregelung, kennt die Bedürfnisse der Bewohner und erkennt, wann sie zuhause sind.

Viele Nutzer erwarten sich ergänzend einen Gewinn an Sicherheit durch Alarmsysteme, Energieeinsparung bei Licht und Heizung sowie Komfort im Alltag durch altersgerechte Assistenz-

systeme. Handwerksbetriebe, Telekommunikationsanbieter und die Konsumgüterindustrie bieten solche Systeme an. Die Smart Home Technik kann in Zukunft die unterschiedlichen Netze im Wohngebäude mit der Außenwelt verknüpfen und ermöglicht gleichzeitig die Steuerung von außen.

Mehr zum Thema „Smart Living“ und anderen Themen erfahren Sie im „BayernLab“ Kaufbeuren, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schraderstraße 20, 87600 Kaufbeuren und auf der Website:

www.ldbv.bayern.de/digitalisierung/bayernlab

Smart Home Monitor 2019

Repräsentative Umfrage unter 1.509 Deutschen zwischen 18 und 69 Jahren zu Status quo und Entwicklung von Smart Home in Deutschland

MARKT UND POTENTIAL



46%
der Deutschen nutzen zumindest
eine Smart Home-fähige Anwendung.

28%
der Bundesbürger sind an
einer Nutzung interessiert.

26%
lehnen Smart Home
aktuell kategorisch ab.

88% **Einfache Nutzer** — 12% **Echte Smart Home Nutzer**
Eine oder mehrere Anwendungen im Besitz,
jedoch ohne übergeordnete Systemlogik. Besitzen mehrere Anwendungen,
die zu einem System verknüpft wurden.

TREIBER UND HEMMNISSE

TOP 5 ANSCHAFFUNGSGRÜNDE*

- 57% Komfort
- 39% Sicherheit
- 38% Spaß
- 28% Technologiebegeisterung
- 25% Sinkende Heiz-/Stromkosten

TOP 3 SORGEN / BEFÜRCHTUNGEN**

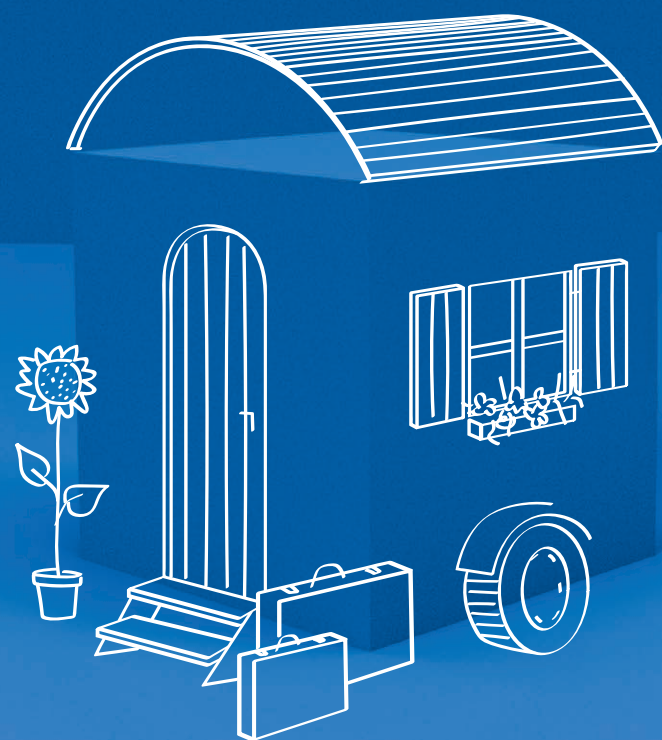
- 52% Anschaffung zu teuer
- 51% Sorge um Privatsphäre
- 44% Angst vor Hacker-Attacken

IM DIGITALEN ZUHAUSE

- 67% Entertainment & Kommunikation
- 54% Energiemanagement
- 37% Gebäude-/Wohnsicherheit
- 29% Hausautomation & Komfort
- 10% Gesundheit/AAL

FLEXIBEL

Wohnen



Boarding House A2 MEMMINGEN

Das etwas andere Hotel oder die Kurzzeitwohnung – beides beschreibt das Konzept von „Boarding Houses“. Diese bieten „Wohnen auf Zeit“ und bewegen sich zwischen einem klassischen Hotel und einer angemieteten Wohnung – sie sind hotelähnliche Unterkünfte für Langzeitmieter. Der Zeitraum des Aufenthalts ist dabei variabel und kann sich über Wochen und Monate erstrecken, also deutlich länger als ein Hotelaufenthalt. Boarding Houses sind besonders attraktiv für Personen, die sich länger geschäftlich im Allgäu aufhalten oder für begrenzte Zeit in der Region wohnen, ohne eine Wohnung direkt anzumieten. Aber auch Touristen können ein Boarding House wählen.

Im Allgäu gibt es unter anderem in Memmingen ein Boarding House. Die Alois Müller Holding GmbH & Co. KG hat 2016 das alte Arbeitsamtgebäude in der Dr.-Berndl-Straße zu einem solchen Wohnkonzept mit rund 90 Ein-Zim-

mer-Appartments umgebaut. Neben einer Brandschutzaktualisierung und neuen Parkplätzen wurde auch die Außenanlage umgestaltet. Besonders attraktiv ist die gute Verkehrsanbindung, aber auch die Nähe zur Altstadt.

Doch wie funktioniert der Mix aus Hotel und eigener Wohnung im A2 Boarding House? Die Einzelzimmer sind mit Bad, Schlafbereich und Küche ausgestattet, WLAN ist kostenlos verfügbar. Die Zimmer werden jede Woche gereinigt, Bettwäsche und Handtücher gewaschen. Im Gegensatz zum Hotel versorgen sich die Gäste aber selbst. Ein Waschraum für den Eigenbedarf steht allen zur Verfügung.

Boarding Houses können in ihrem Konzept variieren, gemeinsam haben sie vor allem eines: Gäste bleiben deutlich unabhängiger als in einem klassischen Hotel und flexibler als in einer Mietwohnung. Ein attraktives Konzept für spezielle Zielgruppen.

IDEE

Vorteile von Hotel und Mietwohnung vereinen

MERKMALE

Flexibel Wohnen, Nachnutzung

FLÄCHE

1.500m² / 1,5km²

KONTAKT

Alois Müller Holding
GmbH & Co. KG
Schlachthofstraße 61
87700 Memmingen

Boarding Houses im Allgäu

- WohnZeit Boardinghouse, Amtzell
- Fischer Boarding House, Bad Wörishofen
- T24 „Boarding & House“, Bad Wurzach
- Hotel Krone BOARDINGHOUSE APPARTEMENTS, Immenstadt
- Boarding House der GWG, Lindau
- B&R Boardinghouse/Ferienwohnungen, Memmingen
- Boarding House A2, Memmingen
- Haus Drachenfels – Boarding House, Oberstdorf
- Allpenraum Lodge GmbH, Pfronten



Tiny House Allgäu BETZIGAU

IDEE

Wohnen auf kleinstem Raum gestalten

MERKMALE

Flexibel Wohnen, Mikrowohnen

FLÄCHE

20–40 m² Wohnfläche

KONTAKT

Tiny House Allgäu
An der Römerstraße 4
87488 Betzigau

... nachhaltiges Wohnen, Flächen-sparen und Rückbesinnung auf das Wesentliche

Den Fokus auf das Wesentliche – das gelingt beim Leben auf rund 20 Quadratmetern von ganz allein. Viel größer sind „Tiny Houses“ oft nicht. Die Tiny-House-Bewegung (Englisch für „winziges Haus“) stammt aus den USA und erfreut sich inzwischen auch in Deutschland immer größerer Beliebtheit. Den Anhängern geht es meist um nachhaltiges Wohnen, Flächensparen und Rückbesinnung auf das Wesentliche.

Ob Individualisten, Wochenpendler, Paare oder kleine Familien – durch die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten bieten Tiny Houses ebenso vielseitigen Lebensraum. Sie eignen sich zum dauerhaften Wohnen, für Mehrgenerationen-Wohnkonzepte, als Ferienhaus, Wohnraum für Monteure, mobiles Büro oder Verkaufsladen.

Das Start-Up Tiny House Allgäu in Betzigau produziert Mini-Häuser individuell auf Kundenwunsch. Die Grundfläche variiert dabei je nach Anforderung, im Durchschnitt werden zwischen 20 und 40 Quadratmeter Wohnfläche gewünscht. Wiegt das Häuschen weniger als 3,5 Tonnen und überschreitet eine Breite von 2,55 Meter und eine Höhe von 4 Meter nicht, kann es der Besitzer relativ einfach selbst transportieren. Falls das Haus einen dauerhaften Platz hat und nur selten versetzt werden soll, eignet sich eine Variante ohne Räder, um größer und schwerer bauen zu können.

Je nach Variante gilt es Vorschriften und Regelungen zu beachten, vor allem beim Baurecht. Es wird zwischen dauerhaftem Wohnen, der Nutzung als Ferienhaus und der Nutzung als Wohnwagen unterschieden, für Campingplätze gelten nochmals eigene Regeln. Tiny Houses müssen aber weitgehend dieselben gesetzlichen Rahmenbedingungen erfüllen wie andere dauerhafte Wohnformen.

Beim Bau legt Tiny House Allgäu Wert auf Qualität und hochwertige Materialien, die verarbeiteten Rohstoffe werden hauptsächlich regional bezogen. Für die Dämmung kommen u. a. Glas- und Steinwolle, Hanf, Jute oder Schafwolle in Frage, damit die Häuschen auch im Winter wohnlich sind. Bei der Versorgung gibt es unterschiedliche Möglichkeiten: Neben der klassischen Strom- und Wasserversorgung durch einen Anschluss an das öffentliche Netz sind auch Frisch- und Abwassertanks oder eine unterstützende Photovoltaikanlage möglich.

Tiny Houses eignen sich für verschiedene Zielgruppen und bieten Wohnraum für unterschiedliche Situationen, auch im ländlichen Raum. Die Häuser können individuell auf den Kunden zugeschnitten werden, auch barrierefreie Tiny Houses sind möglich. Gerade für ältere Menschen, die kein großes Haus mehr unterhalten wollen, bieten sie eine interessante Alternative.

Wohnform Tiny Houses

EINE IDEE AUCH FÜR ALLGÄUER GEMEINDEN?



Tiny Houses werden in Städten immer beliebter. Könnte die Wohnform Chancen für kleinere Kommunen bieten oder stößt das Konzept auf Herausforderungen?

Markus Reichart ist Bürgermeister der Gemeinde Heimenkirch im Landkreis Lindau und hat sich bereits mit dem Thema aus kommunaler Sicht beschäftigt.

Herr Reichart, viele verbinden Tiny Houses nicht unbedingt mit einer kleineren Gemeinde im ländlichen Raum. Wie und warum sind Sie auf diese Wohnform aufmerksam geworden?

Markus Reichart * Die Anregung, sich mit dieser Wohnform auseinander zu setzen, kam 2018 im Rahmen der Bürgerwerkstatt „Gut Wohnen in Heimenkirch“ aus unserer Bevölkerung. In konstruktiver Gruppenarbeit, bei der alle Generationen Input einbrachten, ging es auch um den Aspekt neuer und „verrückter“ Wohnideen, z. B. Jurten oder mobile Kleinsthäuser.

Wir haben im bestehenden Siedlungsgebiet zahlreiche Baulücken in Privatbesitz, welche derzeit nicht zum Verkauf stehen. So kam die Idee auf, diese Flächen zeitlich begrenzt zu Wohnzwecken (z. B. für Tiny Houses) zu verpachten. Das Eigentum bleibt für die Privatbesitzer gewahrt und die Flächen können zeitgleich genutzt werden. Gerade für jüngere Leute, die von zu Hause ausziehen, oder für Arbeitnehmer, die zur Arbeit nach Heimenkirch pendeln, scheint dies – nach eigener Aussage – attraktiv zu sein.

Wie sind Sie an das Thema herangegangen? Welche Rückmeldungen haben Sie von den Bürgern erhalten?

R * In der Bürgerwerkstatt war modulares Wohnen nur ein Aspekt von vielen diskutierten Themen. Darum veranstalteten wir 2019 eine Bürgerwerkstatt speziell zu dieser Thematik, bei der die Firma Tiny House Allgäu aus Betzigau fachlichen Input lieferte. Die Veranstaltung stieß auf große Resonanz. Örtliche Handwerker waren genauso vertreten wie Bürger aus dem ganzen Allgäu, die dieser Wohnform sehr aufgeschlossen gegenüberstehen. Auch Grundstückseigentümer aus Heimenkirch waren vor Ort, um sich mit der Wohnidee auseinander zu setzen.

Welche Chancen sehen Sie in dieser Wohnform für eine Gemeinde, gerade im Bereich Innenentwicklung?

R * Aus meiner Sicht kann ein kleiner Randbereich des Bedarfs an Wohnraum abgedeckt werden, jedoch ein sehr wichtiger, da wir gemeinsam schonend mit wertvollen Flächen umgehen.

Ein großer Schritt in die richtige Richtung wurde bereits 2011 gemacht, als der Gemeinderat Leitziele zur Siedlungsentwicklung festlegte (Vorrang der Innenentwicklung). Diese wurden kontinuierlich realisiert und sollen auch in Zukunft umgesetzt werden.

Ein herausragendes Projekt ist die Sanierung und Umnutzung des leerstehenden Gasthaus Sonne in der Ortsmitte, welches die Gemeinde selbst in die Hand nimmt. Hier entstehen 19 barrierefreie Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen.

Welche Herausforderungen gilt es bei Tiny Houses zu meistern, z. B. im Baurecht?

R * Tiny Houses dürfen nur auf ausgewiesenem Bauland errichtet werden, nicht am Waldesrand. Ferner ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz anzuschließen, wofür gegebenenfalls Anschlussbeiträge anfallen. Ansonsten sollten sich Grundeigentümer und Pächter einig sein über Pachthöhe und Vertragslaufzeit. Ich denke, man sollte mindestens einen Zehn-Jahres-Vertrag abschließen, damit sich die Investition in ein Tiny House lohnt.

Wie sehen Sie die Zukunft von Tiny Houses? Hat die Wohnform Potenzial, sich im ländlichen Raum zu etablieren?

R * Unsere Gesellschaft ist aktuell sensibel, was den Umgang mit unseren Ressourcen betrifft, und wünscht sich gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum. Ich sehe in dieser modernen, modularen Wohnform schon Chancen, auch im ländlichen Bereich. Allerdings würde dies eine Umkehr unserer Gewohnheiten an die Größe von Wohnflächen erfordern. Aktuell beansprucht jeder Deutsche durchschnittlich 47 Quadratmeter Wohnraum – Tiny Houses haben nur 12 bis 40 Quadratmeter. Dies erklärt, warum sie auf längere Sicht ein Nischendasein führen werden.

Allerdings: Auch gewerbliche Nutzung ist denkbar und in unserer schnelllebigen Zeit vielleicht eine wirtschaftliche Option für Dienstleister in unserem schönen Allgäu.

Verzeichnis

Literaturverzeichnis

Die Sozialbau, Wohnungs- und Städtebau GmbH: Heimat neu Leben. Ausgabe 60, 21. Jahrgang 2020, Heft 1

Die Sozialbau, Wohnungs- und Städtebau GmbH: Heimat neu Leben. Ausgabe 59, 20. Jahrgang 2020, Heft 3

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2018) [Hrsg.]: Die Wohnungswirtschaft Deutschland. GdW Branchenbericht 7 – Wohntrends 2035 Studie.

Stadt Kaufbeuren [Hrsg.]: baupreis Kaufbeuren 2019. Preisträger und weitere Projekte.

Landkreis Unterallgäu, Landkreis Ostallgäu [Hrsg.]: Dorfkerne_Dorfränder. Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege. Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden im Ostallgäu und Unterallgäu. Auftragnehmer: LARS consult GmbH / Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler, Simone Knupfer und Lothar Beck

Zukunftsinstitut [Hrsg.]: Megatrend-Map.

Zukunftsinstitut [Hrsg.]: Home-Trend-Map.

Allgäu GmbH [Hrsg.]: Wohnraumanalyse und Wohnbedarfsprognose Allgäu 2030, Auftragnehmer: bulwiengesa GmbH

SPLENDID RESEARCH GmbH: Smart Home Monitor 2019.

Bildnachweise

Seite 3: Susanne Mölle Fotografie

Seite 6: Bulwiengesa AG

Seite 9: GMS Isny/M. Rudau

Seite 10, 17, 18: Sozialbau Kempten

Seite 11: BSG-Allgäu, Hochschule für angewandte Wissenschaften Kempten - Bayerisches Zentrum Pflege Digital

Seite 12: Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. Kreisvereinigung Lindau

Seite 13, 14: SWW Oberallgäu, Manfred Köhler

Seite 15: Thomas Rahn

Seite 19: Ramona Riederer

Seite 20: Roger Frei, Zürich

Seite 21: Landkreis Unterallgäu, LARS consult GmbH

Seite 22: Peter Walter

Seite 23: Fluckenhof/Katharina Heüveldop

Seite 24: Familie Kling-Debou

Seite 25: Gemeinde Benningen

Seite 27: SPLENDID RESEARCH GmbH

Seite 29: Alois Müller Holding GmbH & Co. KG

Seite 30: Pio Mars

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dieser Publikation die männliche oder neutrale Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen oder diversen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Sofern in dieser Druckschrift auf Internetangebote Dritter hingewiesen wird, sind wir für deren Inhalte nicht verantwortlich.

Impressum

Ihr Ansprechpartner

Ramona Riederer
Standortentwicklung, Konversion
Tel.: +49 (0) 831 / 57537-21
Fax: +49 (0) 831 / 57537-33
E-Mail: riederer@allgaeu.de
www.standort.allgaeu.de

Allgäu GmbH
Gesellschaft für Standort und Tourismus
Allgäuer Straße 1 · 87435 Kempten
Tel.: +49 (0) 831 / 57537-30
Fax: +49 (0) 831 / 57537-33
E-Mail: info@allgaeu.de
www.allgaeu.de
Geschäftsführer: Klaus Fischer (Sprecher),
Bernhard Joachim

Konzeption und Text
Ramona Riederer
Jonas Herrmann

Gestaltung
marek grafik

Illustrationen
Studio Erika

Druck
Eberl Print

Stand
Juli 2020



Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Allgäu GmbH
Gesellschaft für Standort und Tourismus
Allgäuer Straße 1 · 87435 Kempten
Tel.: +49 (0) 831 / 57537-30
Fax: +49 (0) 831 / 57537-33
E-Mail: standort@allgaeu.de
www.standort.allgaeu.de

