



## Zwei Jahre Baukulturregion Samerberg

### Beitrag

**Mit einem Zündfunken hat's begonnen: Die 13 Thesen der Baukultur des Vereins Landluft e.V.: "Baukultur machen Menschen wie Du und ich". Ein Bericht von Tatjana Kerschbaumer und Simon Kortus.**

#### Wir haben ein Ziel:

Die erste Vorzeigeregion für "gutes Bauen" in ganz Deutschland: Das will die Baukulturregion Alpenvorland werden. Zu diesem Zweck haben sich acht Gemeinden aus den drei oberbayerischen Landkreisen Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen und Rosenheim zusammengeschlossen. In Bad Aibling, Bad Feilnbach, Gmund, Holzkirchen, Kiefersfelden, Neubeuern, Samerberg und Dietramszell wird bereits fleißig beraten und geplant, wie "gutes Bauen" in der und für die Zukunft aussehen könnte.

"Baukultur schafft und bewahrt Lebensräume für alle Generationen, in denen soziales Miteinander und Beheimatung erfahrbar werden", erklärt Projektinitiator Michael Pelzer, "Sie ist deshalb eine kommunale Daueraufgabe und dabei kein Tummelplatz von Planern, sondern ein Zusammenspiel von Vielen."

Im Verständnis von Pelzer und den Projektinvolvierten soll Baukultur zu einer Gemeinschaftsaufgabe werden: Bürgerinnen und Bürger sind die Experten für das Leben in der Gemeinde. Die Stadt- und Gemeinderäte und Bürgermeister bewahren den Blick für das Ganze in der Gemeinde. Die Verwaltungen verstehen die Intentionen der Gesetze und haben nicht nur den Wortlaut im Blick. Und die Fachleute der unterschiedlichsten Disziplinen, Stadtplaner, Architekten, Handwerker, Sozialplaner, Betriebswirte und Gemeinwesensarbeiter, verstehen sich als Unterstützer, Fragesteller und Informanten.

Und obwohl Baukultur jede\*n von uns gleichermaßen betrifft; sich die Erwartungen und Ansprüche auf dem Land oft ähneln, gibt es doch ganz verschiedene Wünsche sowie Wege, sich dem Thema zu nähern.

## **Die Aufgabe: Baukultur braucht Vielfalt**

Während die Verantwortlichen in Bad Aibling, Bad Feilnbach, Neubeuern, Holzkirchen und Kiefersfelden eher die Stadtentwicklung, die Gestaltung öffentlichen Raums und ein jeweils passendes Ortsbild umtreibt, liegt in Gmund verstärktes Interesse auf der Berücksichtigung und Etablierung neuer Wohnformen im ländlichen Raum. Am Samerberg möchte man besonders Jugendliche in das große Thema Baukultur miteinbeziehen, zudem soll von künftigen Projekten auch der sanfte Tourismus vor Ort profitieren. Dietramszell wiederum legt den Fokus eher auf die Nutzung von bestehendem Leerstand, ansprechende landwirtschaftliche Gebäude sowie ein „Bauen mit der Landschaft“ und nicht gegen sie. Viele Ansätze also, denen sich die Gemeinden manchmal ähnlich, manchmal unterschiedlich genähert haben.

### **Der 1. Schritt: Der Dialog**

#### **Treffen und darüber reden – persönlich und digital**

Dietramszell und mittlerweile auch Gmund setzen auf regelmäßige (Online-)Stammtische und eine AG Baukultur, in Neubeuern gab es bereits Anfang 2020 einen virtuellen WhatsApp-Spaziergang durch den Ort. Den Vorschlag für den Stammtisch machte Bürgermeister Josef Hauser vor mittlerweile eineinhalb Jahren. Einmal im Monat trifft man sich seither. „Es war manchmal nach einem langen Arbeitstag nicht einfach sich auch abends noch vor den Computer zu setzen“, schmunzelt er, „trotzdem war es jedes Mal konstruktiv.“ Ein Projekt, das aus dem Stammtischaustausch entstanden ist, ist die gemeinschaftliche Erhebung des Leerstands in der Gemeinde, durch engagierte Bürger\*innen, Gemeinderät\*innen und die plangrafische Unterstützung von Studierenden, die im Sommer 2021 eine ganze Woche in Dietramszell gelebt und gearbeitet haben.

Ähnlich machte es Kiefersfelden, wo beim digitalen Rundgang Studentinnen und Studenten des Fachs Stadtplanung der HfWU Nürnberg miteinbezogen wurden. Holzkirchen hat dem Thema Baukultur eine eigene [Website](#) gewidmet. Bad Feilnbach bietet ebenfalls regelmäßige Spaziergänge an und Gmund erarbeitet aktuell eine Wanderkarte von gut gebauten Beispielen in der Gemeinde. Die Gemeinde Samerberg lud Jugendliche zu einem Ausflug in den Bayerischen Wald ein, um etwa die Umstrukturierung des Bahnhofsareals in Viechtach zu einem Treffpunkt zu begutachten.

In Neubeuern schaute sogar die Spitze der Bundesstiftung Baukultur aus Potsdam zu einem gemeinsamen Frühstück mit Vertretern aller Gemeinden und der drei Landkreise vorbei.

Das monatliche (zumeist coronabedingt virtuelle) „Bürgermeister-Frühstück“, an dem alle Gemeindechefs der Projektorte teilnehmen ist zur Institution geworden. Kurzum: Für Austausch und Inspiration ist ausreichend gesorgt.

### **Der 2. Schritt: Für die wichtigen Themen Lösungsansätze finden**

#### **Schöne Landschaft – gutes Bauen: Gemeinsam qualitativ hochwertig bauen**

Um das Gewährleisten zu können, arbeitet die Gemeinde Bad Feilnbach unter anderem an der Entwicklung einer „Bau-Fibel“. Eine ergänzende frühzeitige Bauberatung als Ansprechpartner

für Bauende ist geplant. Den Wert des persönlichen Gesprächs mit den Bauinteressent\*innen habe ich am eigenen Leib erfahren, erinnert sich Bad Feilnbachs Bürgermeister Anton Wallner. Ein Beispiel von vielen ist der Umgang des Rathauschefs mit einer unliebsamen Gabionenwand. Als ich von dem Vorhaben erfahren habe, bin ich selbstverständlich sofort selbst zum Grundstückseigentümer gegangen, erinnert sich Wallner, im Gespräch haben wir gemeinsam herausgefunden welchen Kompromiss wir finden können. Diesen Austausch zwischen Gemeinde und Bürger\*innen will Wallner in Zukunft fortführen. Um verstärkt das Thema Holzbau in den Fokus zu rücken, soll zudem eine Plattform für Handwerker\*innen aus der Region geschaffen werden.

In Holzkirchen fassen die Verantwortlichen Gestaltungswettbewerbe und Konzeptausschreibungen ins Auge. Auch ein regelmäßiger Austausch mit Bürgern und Bürgerinnen und Expertinnen unterschiedlicher Kompetenzen soll weiter gepflegt werden. Unter anderem entwickelte sich aus einem Vortrag zum Thema Einfaches Bauen in Holzkirchen von Florian Nagler, Professor für Architektur an der TU München ein konkretes Vorhaben. Nagler arbeitet aktuell an einer Machbarkeitsstudie für eine in die Jahre gekommene Wohnanlage aus. Ziel ist es Möglichkeiten der Sanierung und Erneuerung zu überprüfen. Holzkirchens Bürgermeister Christoph Schmid meint: Mir hat vor allem die Haltung von Florian Nagler hinsichtlich ressourcenschonenden und einfachen Bauens beim Vortrag imponiert und ich freue mich schon auf die Präsentation vor dem Gemeinderat in zwei Wochen.

Auch Gmund überlegt eine Überarbeitung der Gestaltungssatzung voranzutreiben und will eine Baukulturkarte, die besonders gelungene Gebäude im Ort herausstellen soll, herausgeben: Positive Beispiele sollen Lust auf Baukultur machen.

## **Begegnungsräume: Wir beleben den öffentlichen Raum wieder**

Dietramszell lässt sich bei der Nutzung leerstehender Gebäude von Architektur-Student\*innen der TU Wien inspirieren. Die Vorschläge reichen von einer Umgestaltung des derzeit leerstehenden Hallenbads Ascholding zu einem Kino oder gar einer Event-Location bis hin zu einer Multifunktions-Nutzung des verwaisten Molkerei-Geländes: Hier gibt es Ideen für Werkstätten, ein Dorfladen, eine Kletterwand und Wohnraum. Auf dem Dach wäre sogar noch Platz für einen Alpengarten und Bienenstöcke. Die Arbeit mit den Studierenden hatte etwas sehr Erfrischendes, da ihr Blick von außen unverfälscht und ohne Vorurteile ist, schwärmt Dietramszell Altbürgermeisterin Leni Gröbmair, Sie haben in kurzer Zeit jene Themen erkannt, die bei uns wichtig sind. Die Publikation, die von den Studierenden erarbeitet wurde, soll in Zukunft als eine Grundlage für das Schaffen der Arbeitsgemeinschaft Baukultur sicherlich noch oft zur Hand genommen werden. Unterstützend raten die Studierenden zur Überarbeitung der seit 1991 bestehenden Gestaltungssatzung: Möglich wären stattdessen von Expert\*innen definierte baukulturelle Handlungsanleitungen oder die Einsetzung von Gestaltungsbeiräten, die Empfehlungen abgeben damit Gebäude ansprechend und zeitgemäß zu Begegnungsräumen für die Öffentlichkeit umgestaltet werden können. Immer im Dialog mit den Bewohnern, denn sie sind die Experten für das Leben im Ort.

Kiefersfelden hat sich ebenfalls den Blick von außen in Form von Studierenden geholt, um frische Konzepte für den öffentlichen Raum zu sammeln. Diese Stoßrichtung ergab sich für Kiefersfelden aus den spannenden Impulsen des Baukultur-Vortragsabends. Die

Studierenden haben uns dann vor Augen gefÃ¼hrt, wie einfach das gelingen kann.â??, erinnert sich Kiefersfeldens neuer Baukultur-Beauftragter Sebastian Senftleben, â??Sie haben im Kurpark nachmittags einfach Musik auflegt und kurzerhand versammelten sich 150 Menschen, um miteinander zu tanzen und kamen dabei ins Reden â?? das war Alltag wie wir ihn noch nicht kannten.â??

In Neubeuern ist Fantasie gefragt. Dort sollen leerstehende RÃ¤umlichkeiten innerhalb der Gemeinde mit einer offenen Zukunftswerkstatt beplant und so verschiedene NutzungsmÃ¶glichkeiten verglichen werden.

### **WohnbedÃ¼rfnisse auf die Lebensphasen anpassen: Wir entwickeln und setzen neue Wohnformen um.**

Trautes Heim, GlÃ¼ck allein? Nicht mehr zwingend in Holzkirchen: Dort wurde eine Konzeptvergabe fÃ¼r Wohnungsbau versucht, der als Alternative zum Einfamilienhaus dienen soll. In jeder Lebensphase das passende Wohnangebot ist die Aufgabe. â??Die Konzeptvergabe ist etwas Besonders, weil man ein wertvolles GrundstÃ¼ck der Gemeinde in die HÃ¤nde einer Gemeinschaft legt. Man bringt ihnen ein groÃes MaÃ an Vertrauen entgegen und erntet Engagement fÃ¼r die eigene Gemeindeâ??, meint Holzkirchens BÃ¼rgermeister Christoph Schmid. Bei dem GrundstÃ¼ck konnten sich ein Konsortium mit Menschen, die Ã¼berwiegend aus Holzkirchen kommen, durchsetzen. Diese bekommen im Erbrecht die Chance im Eigentum hier zu wohnen, was sie sich viele Menschen sonst nicht mehr leisten kÃ¶nnen.

Auch in Gmund stehen neue Wohnformen hoch im Kurs. Die FlÃ¤chen und Ressourcen sind endlich, die Baukosten sind enorm gestiegen. Da bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte einen groÃen Schatz an Vorteilen. â??Alte Denkmuster aufzubrechen und neue Ideen entstehen zu lassen ist ein wichtiger Bestandteil der Anfangsarbeit mit den BÃ¼rgern und GemeinderÃ¤tenâ??, meint Carolin Mayer-Nowak. Sie ist Architektin aus Gmund und soll sich in Zukunft fÃ¼r die Gemeinde als Beauftragte fÃ¼r Baukultur in Gmund einsetzen. Wichtig sei die Information der Betroffenen, denn durch sie verliert man BerÃ¼hrungsÃ¤ngste mit dem etwas â??Anders Wohnenâ??. Das kann Ã¼ber VortrÃ¤ge, Stammtische, Exkursionen passieren. Bei gemeinschaftlich genutzten FreiflÃ¤chen, Ã¼bergeordneten Energiekonzepten bis hin zu gemeinschaftlich genutzten RÃ¤umen sieht die engagierte Gmunderin Vorteile gegenÃ¼ber dem herkÃ¶mmlichen Bauen. Aber auch das Leben in einer selbst gewÃ¤hlten und gestalteten Gemeinschaft bringt viele Vorteile – fÃ¼r Jung und Alt. â??Zudem ist es mir als Architektin wichtig, wie gebaut wird. Die Verwendung von qualitativ hochwertigen, regionalen Baustoffen und eine gut durchdachte architektonische Gestaltung liegen mir persÃ¶nlich besonders am Herzenâ??, sagt Nowak. Ein neu gedachtes Wohnprojekt wÃ¤re ihrer Meinung nach ein wunderbares Zeichen, ein Pilotprojekt und Mutmacher fÃ¼r viele BÃ¼rger, die sich gerade fragen, wie sie sich ein Wohnen in der eigenen Heimat noch leisten kÃ¶nnen. UnterstÃ¼tzung erhÃ¤lt sie von der Gemeinde und BÃ¼rgermeister Alfons Besel: Auf einem ausgewÃ¤hlten, kommunalen GrundstÃ¼ck soll â?? unter Einbeziehung der BevÃ¶lkerung â?? eine zukunftsfrÃ¶hliche Wohnanlage entstehen. Als eine MÃ¶glichkeit von vielen hat die Gemeinde etwa ein Seniorenwohnprojekt im Auge. Mayer-Nowak freut sich auf ihre neue Aufgabe: â??Die Baukultur in meiner Heimat zu erhalten, aber auch zeitgemÃ¤Ã weiterzuentwickeln ist fÃ¼r mich eine Herzensangelegenheit und als Architektin ist es das, was ich in meine Heimat einbringen kann.â??

Auch in Bad Aibling haben erste Workshops zum Thema „neue Wohnformen in der Stadtentwicklungsplanung“ bereits stattgefunden.

## **Zeitgemäßes Bauen in der familienorientierten Landwirtschaft**

Es wohnt nicht nur der Mensch allein: Alle Projektgemeinden werden traditionell auch landwirtschaftlich stark genutzt. Landwirtschaft ist in allen Projektgemeinden ein prägender Kulturträger. Die entsprechenden Gebäude sollen einerseits neuesten Standards der Bewirtschaftung und Tierhaltung entsprechen und sich andererseits möglichst sensibel in die Kulturlandschaft und das Ortsbild einfügen, ohne zur Zersiedelung beizutragen. Denn die Baukulturregion Alpenvorland ist durch ihre vielfältige Kulturlandschaft seit jeher auch Tourismusregion. „Die Landschaft ist unser größtes Kapital“, sagte Bürgermeister Georg Huber im Auftakt-Workshop am Samerberg. Dass dieses Kapital auch gerne von Begleiterscheinungen des Tourismus in Mitleidenschaft gezogen wird, zeigte sich in Samerberg bei einer intensiven Diskussion im Gemeinderat zum Thema „Toiletten für Tagestourismus“. Diese Diskussion war der Auslöser für ein Entwurfsprogramm unter der Leitung von Frau Prof. Denise Dierich an der TH Rosenheim Fakultät Innenarchitektur, Architektur und Design im Sommersemester 2021. Angelehnt an das Projekt der „Norwegischen Landschaftsrouten“ entwarfen 70 Studierende Projekte an unterschiedlichsten Orten mit teils selbst entwickelten Funktionen für den sanften Tourismus am Samerberg. Präsentiert werden die Arbeiten, die neben den angesprochenen Toiletten auch eine Freiluftküche, ein Bike-Spa und Orte zum Verweilen zeigen, unter dem Titel „Auf Architektour – die Wunderroute durch die Region“. Und dies an eben jenen Orten an denen sie entworfen wurden. Diese „Wanderausstellung“ startet am 05. Juli 2022 und bildet den Auftakt des an den darauffolgenden Tagen stattfindenden Leitbild-Prozesses durch das Büro nonconform.

Gestalterisch haben Architektur-Studierende der TU Wien am Beispiel Dietramszell einen „Leitfaden“ für Landwirte erarbeitet, an denen sie sich im Fall des Um- oder Neubaus eines Stalls orientieren können – sicherlich auch nützlich und bedenkenswert in den weiteren Projektgemeinden. Drei Punkte erscheinen besonders wichtig:

- **Kompaktes Bauen:** Keine Zersiedelung der Landschaft, Ställe nicht länger als 70 Meter, die Verhältnismäßigkeit zu nahen Wohngebäuden ist wichtig.
- **Wahl des Baumaterials:** Holz und Rohstoffe aus der Region generieren: Wertschöpfung innerhalb des Landkreises und der Nachbarlandkreise. Die Materialien passen sich in Form und Farbe (u.a. Dachziegel) dem Ortsbild an.
- **Integration in die Landschaft:** Bäume sind wichtige Teile unserer Landschaft, Aufschüttungen und Abtragungen sind möglichst zu vermeiden, Gebäudeausrichtung entlang der Topographie

**Der 3. Schritt: Gelerntes umsetzen und beibehalten – so geht's weiter**

## **Entwurf und Verabschiedung einer Baukultur-Charta für die gesamte Baukultur-Region**

Im Laufe des Jahres 2022 entsteht eine verbindliche, einheitliche Charta mit den wichtigsten Eckpunkten rund um das Thema Baukultur, um Orientierung bei künftigen Plänen und Aktionen zu schaffen. Ihre Verabschiedung in den Gemeinderäten ist aktuell in Arbeit. Die Mehrzahl der

kommunalen Gremien der Projektgemeinden hat bereits zugestimmt.

## **Baukultur-Agenden in den teilnehmenden Gemeinden**

Jede Gemeinde erarbeitet 2022 ihre eigene, spezielle Agenda, in dem sie ihren â??Baukultur-Fahrplanâ?? fÃ¼r die kommenden Monate und Jahre festlegt. Die Agenden dienen dabei als ErgÃ¤nzung zur Ã¼bergreifenden Charta und kÃ¶nnen noch detaillierter auf WÃ¼nsche und Anforderungen vor Ort eingehen. â??Ziel unserer Agenda ist es mit Hilfe der Baukultur die Gemeinde in eine sozial ausgewogene Zukunft zu lenkenâ??, erklÃ¤rt BÃ¼rgermeister Christoph Schneider aus Neubeuern, â??Die Baukultur eignet sich dazu hervorragend, weil das GesprÃ¤ch mit den Menschen dabei so zentral ist.â??

FÃ¼r die Entwicklung des Zentrums ist es laut Schneider wichtig die Kommunikation und die Beteiligung der BÃ¼rger im richtigen MaÃ einzusetzen. â??Im Projekt Baukulturregion haben wir das Aufeinanderzugehen besonders positiv erlebtâ??, sagt Schneider. Er kann sich gut vorstellen wieder zu einem BaukulturfrÃ¼hstÃ¼ck wie im Juni 2021 einzuladen.

## **â??KÃ¼mmernerâ??: Installation eines oder einer Baukultur-Beauftragten**

In jeder Gemeinde wird sich eine beauftragte Person zukÃ¼nftig um das Thema Baukultur kÃ¼mmern. Sie werden Ansprechpartner sein, die den Dialog zur BevÃ¶lkerung aber auch zu den Kreisbaumeistern pflegen. â??Wichtig ist die Vernetzung mit den Kolleg\*innen der anderen Orte, sodass man sich gegenseitig unterstÃ¼tzen kannâ??, sagt Elisabeth Leitner. Sie ist eine der Ortsbetreuerinnen der ARGE Baukultur konkret. WÃ¼nschenswert wÃ¤re darÃ¼ber hinaus jemand, der die Baukultur in der gesamten Region im Blick behÃ¤lt. Eine solche Stelle hilft, Konflikte frÃ¼hzeitig zu verhindern und so konsensual die ArbeitsablÃ¤ufe auch in den BauÃ¤mtern zu erleichtern.

## **Ãber den Tellerrand schauen und sich nach auÃen prÃ¤sentieren.**

Durch den Besuch an Fachveranstaltungen â?? unter anderem am Konvent der Baukultur in Potsdam am 3. und 4. Mai 2022 â?? wird die Baukulturregion Alpenvorland auch Ã¼berregional prÃ¤sentiert. Sowohl die Baukultur-Charta, die Agenden der Gemeinden und der oder die Ansprechpartner\*innen fÃ¼r Baukultur werden zeitnah zur Verabschiedung/Berufung den Medien vorgestellt. Im MÃ¤rz 2022 haben kommunale VerantwortungstrÃ¤ger\*innen auÃerdem an einem Kommunikationsworkshop teilgenommen, um das Thema Baukultur in Zukunft BÃ¼rger\*innen kompetent nÃ¤her zu bringen.

## **Sichtbarkeit: Gedruckt, im Internet, zum Verschenken**

Ein Bilderbuch fasst den Stand des Projekts fÃ¼r Politik, Verwaltung und BÃ¼rger\*innen kompakt und ansprechend zusammen und zeigt viele MÃ¶glichkeiten fÃ¼r interessierte Gemeinden auf sich intensiver mit Baukultur zu beschÃ¤ftigen. Die bestehende [Website](#) wird weiter bespielt und dem oder der KÃ¼mmerner\*in Ã¼bergeben: Sie dient als Anlaufstelle fÃ¼r Aktuelles, Hinweise auf Veranstaltungen und Projekte sowie Publikationen. Ein kleines Give-away macht Baukultur greifbar und ist als Aufmerksamkeit zum â??Herzeigen und Weitersagenâ?? gedacht. Noch ist es eine Ãberraschung was es sein wird, die bei der Baukulturwerkstatt in Kolbermoor am 16. Mai gelÃ¤ftet wird.

## Bericht und Bilder: ARGE Baukultur konkret

Beim gemeinsamen Baukultur-Erleben werden Ängste abgebaut und Begeisterung geweckt.



Zu Beginn der Arbeit in den Projektgemeinden stand oft ein Spaziergang durch den Ort.

In gemeinsamen Workshops wird an Ideen und Entwicklungspotentialen gearbeitet.



Gemeinsam Baukultur erleben: nur eine der vielfältigen Aufgaben, denen sich die Projektgemeinden in der Baukulturregion Alpenvorland stellen. Fotos: ARGE Baukultur konkret



Regionale Baustoffe und regionales Handwerk sind ein wesentlicher Teil von Baukultur.



**Kategorie**



1. Wirtschaft

### **Schlagworte**

1. Baukulturregion
2. Bayern
3. Samerberg