



**Autor:** Rupert Voß,  
Geschäftsführer InnZeit Bau GmbH

Ungenutzte Flächen und Brachen – man findet sie deutschlandweit, in Metropolen, aber auch in ländlicheren Gebieten. Das Generationenwohnprojekt „Dahoam im Inntal“ der InnZeit Bau GmbH zeigt, wie sich auf nahezu jedem Areal nachhaltige, gesellschaftlich relevante und wirtschaftlich rentable Quartiere entwickeln lassen – und wie damit selbst kleine Kommunen eine unvergleichliche Chance für sich nutzen können.

## Bauen statt Brache

**Großflächenkonversion:** Irrtümlicherweise bringt man diesen Begriff häufig nur mit Megaprojekten in Großstädten in Verbindung. Doch oft liegen potenzielle Konversionsareale in kleinen Kommunen, die mit großflächigen Optionen konzeptionell, personell und finanziell schnell überfordert sein können. Deshalb wird die vermeintlich naheliegende „Lösung“ umso schneller umgesetzt: Kleinere Gebäudeeinheiten werden langfristig an Gewerbetreibende vermietet oder sogar verkauft, während die Grundstruktur – kaum nutzbar – bestehen bleibt. Dabei sind in nahezu jeder Region in Deutschland bezahlbarer Wohnraum und Pflege- und Betreuungsangebote für Ältere und Kinder dringend notwendig.

Städte und Gemeinden sind daher gut beraten, mit Weitsicht in Konversion zu investieren, damit sie den Bedürfnissen ihrer derzeitigen und künftigen Bürger gerecht werden, gleichzeitig aber auch wirtschaftlich profitieren. Dabei lassen sich solche Großprojekte am besten Schritt für Schritt und mit starken Partnern vor Ort verwirklichen. Diese Erfahrung haben auch wir gemacht, als wir uns dazu entschlossen haben, im oberbayerischen Brannenburg auf einem 16 Hektar großen, ehemaligen Kasernenareal moder-



Foto: Steffen Leiprecht

Das historische Uhrturmgebäude ist das Zentrum des Mehrgenerationenquartiers „Dahoam im Inntal“

jedem Alter und in allen Lebenssituationen zu erschaffen, hat sich „Dahoam im Inntal“ mittlerweile zu einem großen Erfolg und Musterprojekt für viele andere Gemeinden entwickelt. Ein Einzelfall muss das Projekt

### Mit dem Bausteinprinzip zum Erfolg

Sinnvoll ist es, das Projekt nach thematischen Bausteinen zu planen. Im Vordergrund jeder Projektentwicklung muss dabei der reelle Bedarf der Kommune vor Ort stehen. Darum ist es wichtig, dass Gemeindevertreter sich mit den Bürgern und allen relevanten Institutionen vor Ort austauschen und grundlegende Fragen vorab klären: Wie ist die Bevölkerung strukturiert? Welche Trends zeichnen sich ab? Wie ist es um bezahlbaren Wohnraum bestellt? Gibt es ausreichend Plätze in der Kinderbetreuung? Besteht Bedarf an Gewerbe, Gastronomie oder Hotellerie? Welche Pflege- und Wohnangebote stehen der Generation 60+ zur Verfügung, die die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt aufgrund des demografischen Wandels immer stärker

**Damit Projekte wie „Dahoam im Inntal“, die in ganz Deutschland so dringend gebraucht werden, verwirklicht werden können, müssen Bund, Länder und Kommunen unbedingt an einem Strang ziehen.**

nen und gehobenen Lebensraum mit Herz für rund 900 Menschen aller Generationen und Lebenssituationen zu schaffen.

Aus der Vision heraus, eine im besten Sinne dörflichen Gemeinschaft für Menschen in

aber nicht bleiben, denn mit entsprechender Vorplanung lässt sich das Konzept ganz nach Bedarf und Voraussetzung ganz oder in Teilen auf nahezu allen Konversionsflächen umsetzen.



Foto: Steffen Leiprecht

Blick auf den Wendelstein und einige Mehrfamilienhäuser

mitbestimmt? Kommt ein generationenübergreifendes Konzept in Frage?

### Städtebau und Architektur

Des Weiteren muss sich das neue Quartier städtebaulich und architektonisch in die Bestandsstruktur der Gemeinde einfügen. Gerade bei der Verdichtung des ländlichen Raums ist Fingerspitzengefühl gefragt, wenn es darum geht, Wohnraum mit allen Annehmlichkeiten modernen Lebens zu schaffen, der sich harmonisch in das traditionelle Erscheinungsbild des Ortes integrieren soll. Für unser Mehrgenerationenwohnprojekt „Dahoam im Inntal“, das sich inmitten der idyllischen, bayerischen Voralpen befindet, haben wir uns zwar für ein Verdichtungskonzept entschieden, aber auch für eine starke Begrünung, die Wahrung alter Bausubstanz sowie qualitativ hochwertige Materialien und ästhetisch passende Farbkonzepte. Durch den Einsatz von viel Holz und natürlichen Farben fügen sich die Gebäude harmonisch in die ländliche Umgebung ein.

Gleichzeitig haben wir bei den insgesamt 520 Wohneinheiten – Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern – auf die Wiederholung von Wohnungsschnitten und einheitliche Bauweise gesetzt, um Kosten zu sparen. Zusätzlich erweist sich eine genaue, am Bedarf orientierte Planung der Wohnungsschnitte als langfristig hilfreich, weil dadurch Leerstände vermieden bzw. schnelle und nachhaltige Verkäufe und Vermietungen gefördert werden.



Das ehemalige Militärgelände mit der Karfreitkaserne und dem historischen Uhrтурmgebäude

### Die richtige Infrastruktur

Neue Quartiere müssen erst zum Leben erweckt werden, daher sind sowohl für Wohnraum als auch für Gewerbeflächen Grünflächen und Begegnungsplätze unbedingt notwendig. Spielplätze, Kultur- oder auch Trimm-Dich-Pfade, Gemeinschaftsgärten oder -grillplätze sowie öffentliche Sitzgelegenheiten sind Möglichkeiten, die Bewohner aus den Wohnungen zu locken und den Austausch anzuregen. Für unser Mehrgenerationenquartier in Brannenburg haben wir außerdem ein Nachbarschaftsnetzwerk installiert, über das sich die Bewohner verabreden können – für gemeinsame Freizeitaktivitäten oder zur gegenseitigen Unterstützung.

### Immer einen Schritt voraus

Erfolg stellt sich aber nur ein, wenn Projektentwickler schon einen Schritt voraus denken: Soll das zukünftige Quartier durch Familien belebt werden, sind eine Kinderbetreuung, eine gute Verkehrsverbindung zu den umliegenden Schulen und vielleicht

Foto: InnZeit / Gebirgspioniere Brannenburg

**Neue Quartiere müssen erst zum Leben erweckt werden, daher sind sowohl für Wohnraum als auch für Gewerbeflächen attraktive Grünflächen und Begegnungsorte unbedingt notwendig.**

Links: Im Nordosten des Areals entsteht bis 2022 u. a. ein Seniorenwohnpark

Rechts: Diverse Kunstobjekte im Quartier beleben den Austausch unter den Bewohnern



Foto: Philipp Hartung / brainstorm design

Foto: Steffen Leiprecht

Sport- und Kulturangebote in der Umgebung notwendig. Generationenwohnen wiederum führt zu einem nicht unerheblichen Anteil an älteren Bewohnern. Nach einigen Jahren wird sich folglich der Bedarf an Pflege- und Betreuung erhöhen. Auch Ärzte, Apotheken und Nahversorgung sind daher essenziell, um die Bedürfnisse zu decken. Gibt es in der Nähe keine oder nur unzureichende Angebote, sollten diese ebenfalls mit entwickelt werden. Das ist unbedingt als Chance zu sehen, denn neu angesiedeltes Gewerbe bringt wirtschaftliche Vorteile für die Region und Kommune.

### **Erfolgreiche Flächenkonversion – ein Gemeinschaftswerk**

Nur in den seltensten Fällen kann eine Stadt oder eine Gemeinde all diese Bausteine allein

stemmen und zusammensetzen. Aber es gibt zahlreiche öffentliche und freie Einrichtungen, Träger, Vereine und Initiativen, die bei einem stimmigen Konzept in umfangreiche Projektentwicklungen eingebunden werden können und wollen. So sind wir bei „Dahoam im Inntal“ beispielsweise dank der Unterstützung durch das Land Bayern in der Lage, 32 einkommensorientiert geförderte Wohneinheiten in unser Quartier zu integrieren.

Ein anderes schönes Beispiel ist unsere Kooperation mit dem Katholischen Jugendsozialwerk München, Anthojo und dem Christlichen Sozialwerk unter der Dachmarke „Sägmühle INNklusiv“. Gemeinsam setzen wir auf dem Areal von „Dahoam im Inntal“ ein ganzheitliches Pflege- und Betreuungskonzept für ältere Bewohner und Menschen mit geistigen, körper-

lichen oder seelischen Beeinträchtigungen inkl. einem Seniorenwohnpark mit 122 Betten um. Die Partner füllen dabei die von uns gepachteten Gebäude mit entsprechenden Angeboten und Leben – eine wirtschaftliche Win-Win-Situation für alle Seiten, von der am Ende aber vor allem die Bewohner profitieren.

Möglichkeiten dieser Art gibt es viele: So können etwa die regionalen Energieanbieter bei nachhaltigen Mobilitätskonzepten wie zum Beispiel E-Bike-Sharing, und Bildungseinrichtungen bei der Implementierung einer Kinderbetreuung behilflich sein. Der offene Austausch mit allen verfügbaren Stellen ist der Schlüssel zum Erfolg – auch bei kleinen Kommunen und großen Konversionsflächen.

### **Soziale und Politische Verantwortung**

Damit Projekte wie „Dahoam im Inntal“, die in ganz Deutschland so dringend gebraucht werden, verwirklicht werden können, müssen Bund, Länder und Kommunen unbedingt an einem Strang ziehen. Gerade militärische Konversionsflächen sind oft in der Hand von Bund oder Ländern und werden meist nur zu geringen Teilen genutzt. Besser wäre es, solche Areale den Kommunen zügiger zur Verfügung zu stellen, um wertvolles Bau- und Entwicklungsland freizumachen.

Kommunen wiederum müssen bei der Vergabe von Revitalisierungsflächen Themen wie Erbbau- und Bodenrecht oder soziale Bindung stärker in den Fokus rücken, um gesellschaftlich relevante und langfristig erfolgreiche Quartiere zu entwickeln. Nur auf diese Weise werden Konversionsareale zu attraktiven Entwicklungsflächen, und zwar ganz im Sinne der Gemeinde und der Bevölkerung.



Foto: Steffen Leiprecht

Lebensraum für alle – einer von mehreren Spielplätzen im Quartier