

Klimabus 2019

Sonderfahrt „Bessere Orte mit weniger Fläche“

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Bayerische
Architektenkammer



Klimabus 2019

Sonderfahrt „Bessere Orte mit weniger Fläche“

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Bayerische
Architektenkammer



Treffpunkt und Abfahrt

Bayerische Architektenkammer
Waisenhausstraße 4, 80637 München

8:45h – 9:00h



Luft nach oben!

Aufstockung und Sanierung Wohnungsbau
Prinzenstrasse 77-83, 80639 München

Guggenbichler + Netzer Architekten GmbH

9:15h – 10:00h



Das Beste muss in die Mitte!

Neue Dorfmitte - Gemeindezentrum
Rathausplatz 1, 85447 Fraunberg

Oberpriller Architekten

11:00h – 11:45h



Pioniere der Gemeindeentwicklung!

Innovative Bauleitplanung Fraunberg

Ortsbegehung

1. Bürgermeister Johann Wiesmaier

12:00h – 12:45h



Maßvoll nachverdichten!

Neubau einer Stadtlücke
Steckengasse 307, 84028 Landshut

Deppisch Architekten und
Architektur Manuel Benjamin Schachtner

13:30h – 14:15h



Industriebrachen revitalisieren!

Haus der Generationen
Straubinger Str. 37, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

1. Bürgermeister Karl Wellenhofer
Neumann & Heinsdorff Architekten

15:00h – 16:30h



Vor dem Abriss bewahrt!

Hotel Röhl, Eilsbrunn
Regensburger Str. 5, 93161 Sinzing

Kühnlein Architektur

17:15h – 18:00h



Abschlussdiskussion im Biergarten in Eilsbrunn

18:00h – ca. 19:00h
danach Rückfahrt nach München

Exkursion:

Sonntag, den 15.09.2019

Veranstalter:

Bayerische Architektenkammer in
Kooperation mit der
Bundesstiftung Baukultur

Leitung / Referenten:

Dipl.-Ing. Florian Lichtblau,
Architekt BDA, München

Tanja Mayer M. Eng.

Stadtplanerin

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Dipl. Ing. Katrin Schmitt

Architektin und Stadtplanerin

Bayerische Architektenkammer

Organisation:

Dipl. Ing. Katrin Schmitt,
Roman Freistätter M.A.
Bayerische Architektenkammer

Mit:

Akademie für Fort- und Weiterbildung

Maria Voss

Bayerische Architektenkammer

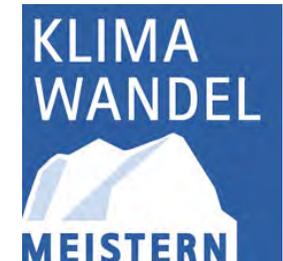
Waisenhausstraße 4

80637 München

Tel. 089 - 139880-43

Buchungscode

19307



Klimaschutz und Architektur

Seit der Unterzeichnung des 5. Bayerischen Klimabündnisses am 20. Februar 2008 ist die Bayerische Architektenkammer gemeinsam mit dem BDA Bayern sowie der Ingenieurekammer Bau Bündnispartner der Bayerischen Klima-Allianz (s. Deutsches Architektenblatt 04/08).

Alle Bündnispartner sind aufgefordert, neben der Umsetzung übergeordneter Ziele, auch einen Beitrag zur Bayerischen Klimawoche zu leisten, die unter der Schirmherrschaft des Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in diesem Jahr bereits zum siebten Mal stattfinden wird.

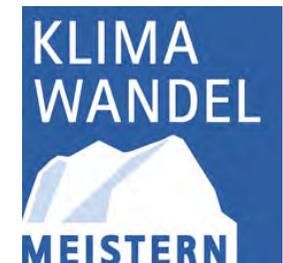
Die Staatsregierung und die Bündnispartner der Bayerischen Klima - Allianz wollen mit der Klimawoche das Thema Klimaschutz einer breiten Öffentlichkeit nahe bringen. Zahlreiche Aktionen und Veranstaltungen weisen auf bayerische Initiativen für den Klimaschutz hin. Informationen finden Sie unter www.klimawoche.bayern.de.

Die Bayerische Architektenkammer organisiert und begleitet in der Klimawoche Veranstaltungen und Aktionen, die direkten Bezug nehmen auf die in der gemeinsamen Erklärung zum Klimaschutz formulierten Ziele.

Im Rahmen unserer Klimabus - Exkursion können besonders energieeffiziente und nachhaltige Projekte in Bayern besichtigt werden. Schwerpunkt der diesjährigen Sonderfahrt sind zudem die vielfältigen Möglichkeiten des flächensparenden Bauens und einer wirkungsvollen Innenentwicklung. Die diesjährige Exkursion findet in Kooperation mit der Bundesstiftung Baukultur statt.

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme!

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER



Qualität macht aus Wirtschaft und Ökologie Heimat

Flächenverbrauch betrifft unsere Kulturlandschaft und ‚Heimat‘. Ein sorgsamer Umgang mit Fläche und wirtschaftliche Entwicklung können jedoch miteinander verbunden werden. Ein neuer Ansatz, Quantität zu reduzieren und gleichzeitig Qualität zu stärken, ist hierbei der Schlüssel. Entscheidend ist nicht allein, *wievie!* Fläche gebraucht wird, sondern *wie* Flächengebrauch mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Qualitäten verknüpft wird. Soziale Qualität heißt hier auch, Gebrauchsmöglichkeiten von Boden für viele statt für wenige. Grundlage hierfür ist ein für alle geltendes, ausgewogenes Bodenrecht. Die Schaffung von Qualitäten beim Flächengebrauch setzt nachhaltige Impulse für Städte und den ländlichen Raum. Solche Qualitäten bewahren die Kulturlandschaften Bayerns und bieten die Chance, sie mit den Bürgerinnen und Bürgern zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Hierfür schlägt die Bayerische Architektenkammer zehn Punkte vor. Praktisch-kurzfristig umsetzbar und strategisch-langfristig gedacht.

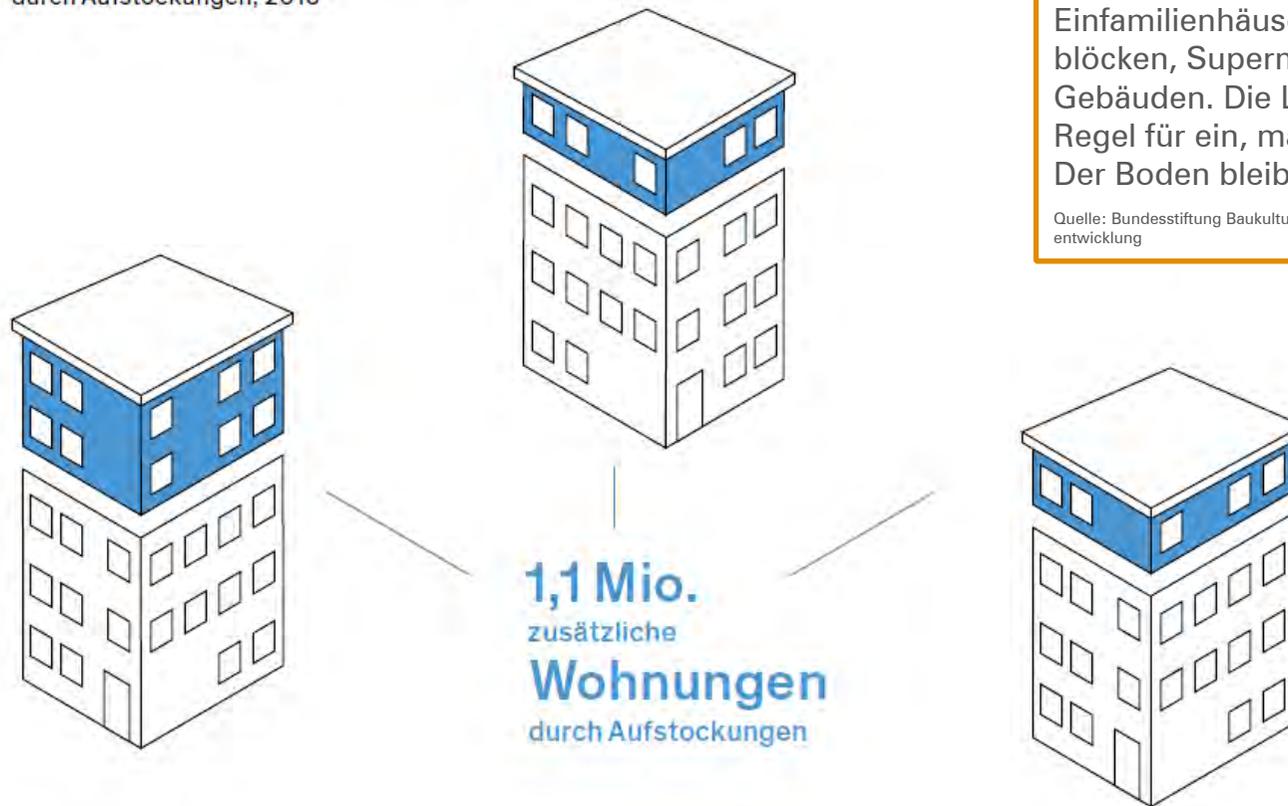
Zehn Punkte für weniger Flächenverbrauch und mehr Heimat

- 1. Sinnvoll stapeln.** Gewerbe, Handel, Logistik und Wohnen auf mehreren Ebenen.
- 2. Mischen und überlagern.** Verschiedene Nutzungen oder Landschaft mit Gebautem.
- 3. Behutsam verdichten.** Alternativen zum Einfamilienhaus – auch auf dem Land.
- 4. Vorhandenes nutzen.** Bestehende Siedlungen, Brachen, Baulücken und Gebäude für neue Programme verwenden.
- 5. Innovativ, kompakt, regional.** Flächenverbrauch zu reduzieren funktioniert gemeinsam in der Region besser.
- 6. Land ist mehr als Fläche.** Kulturlandschaften, die Ökologie, Ökonomie, Soziales und Gestaltung vereinen.
- 7. Boden ist alles.** Entsiegeln und aufwerten.
- 8. Flächen und Boden managen.** Quantitative und qualitative Daten erfassen, nutzen, pflegen.
- 9. Land gestalten als Gemeinschaftsaufgabe.** Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger bei Entwicklungs- und Planungsprozessen.
- 10. Neu verstehen und weiterentwickeln.** Verstädterte, suburbanisierte und industrielle Landschaften unserer Zeit als Potenzial für Flächenoptimierung erkennen.

Luft nach oben!

Wohnraumpotenzial durch Aufstockungen

Quelle: Technische Universität Darmstadt, Pestel
Institut für Systemforschung: Wohnraumpotentiale
durch Aufstockungen, 2016



Aufstockung

Bauplätze gibt es nicht nur am Boden, sondern auch auf den Dächern - auf kleinen Einfamilienhäusern, oder auf großen Wohnblöcken, Supermärkten oder öffentlichen Gebäuden. Die Lastreserven reichen in der Regel für ein, manchmal für zwei Geschosse. Der Boden bleibt dabei unangetastet.

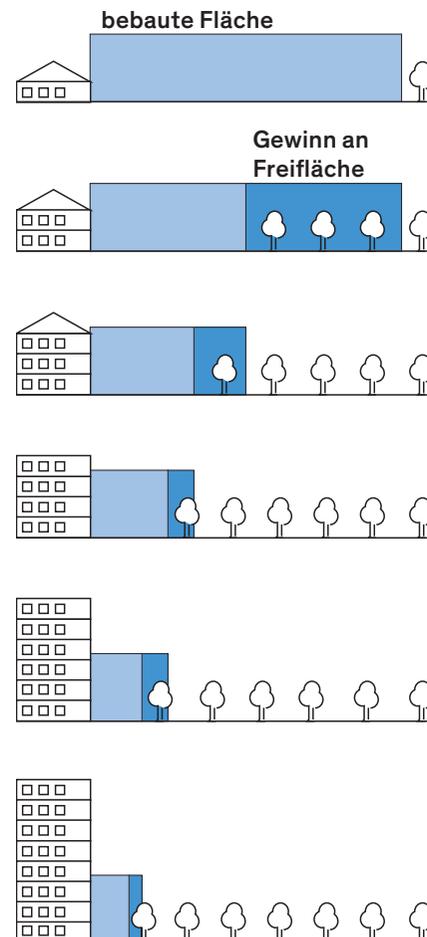
Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Luft nach oben!

Verdichtung - Zugewinn an nutzbarer Fläche

Ab dem 6. Geschoss wird die Ersparnis
an bebauter Fläche verschwindend gering

Quelle: Roland Rainer 1957



Verdichtung - Zugewinn an nutzbarer Fläche

Es sollte keinesfalls darum gehen, so hoch wie möglich zu bauen, denn die Flächensparnis nimmt ab etwa fünf Etagen kaum noch zu; abgesehen davon, dass Bau und Betrieb hoher Häuser auch teurer sind. Die wirtschaftlichste Bauform liegt bei vier bis fünf Geschossen in geschlossener Bebauung, was dem Maßstab einer typischen städtischen Miets- oder Geschäftsbebauung entspricht. Übertragen auf Kleinstädte und Landgemeinden ist auch hier die historisch gewachsene, dichte Bebauung der Ortskerne die sinnvollste.

Am flächenintensivsten sind Einfamilienhausgebiete, doch selbst sie lassen sich durch Dachausbauten, Anbauten oder Neubauten in den untergenutzten Bereichen großer Grundstücke behutsam ergänzen, ohne den offenen und kleinteiligen Charakter der Quartiere zu beeinträchtigen.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Luft nach oben!



* EnEV 2013
Unterschreitung

-15%

Philipp Herbstler



Projektdaten

Regierungsbezirk
Gebäudetyp
Fertigstellung
Adresse

Bauherren
Architektur

Ansprechpartner
Energieberatung

Oberbayern
Wohnungsbau
Juli 2015
Prinzenstraße 77?83,
80639 München
Beamtenwohnungsverein München e.G.
Guggenbichler + Netzer Architekten GmbH
Leonrodplatz 2 80636 München

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.Ing. Volker Lang

* **Unterschreitung**
(Transm.wärmeverl.) HT'
(Primärenergiebedarf) Qp

Ist-Wert zum Soll-Wert EnEV in %
24 %
15 %

Endenergiebedarf
vorher (bei Sanierungen)
ist (berechnet)
Primärenergiebedarf
vorher (bei Sanierungen)
ist (berechnet)

205,56 kWh/m²a
37,97 kWh/m²a
351,33 kWh/m²a
42,59 kWh/m²a

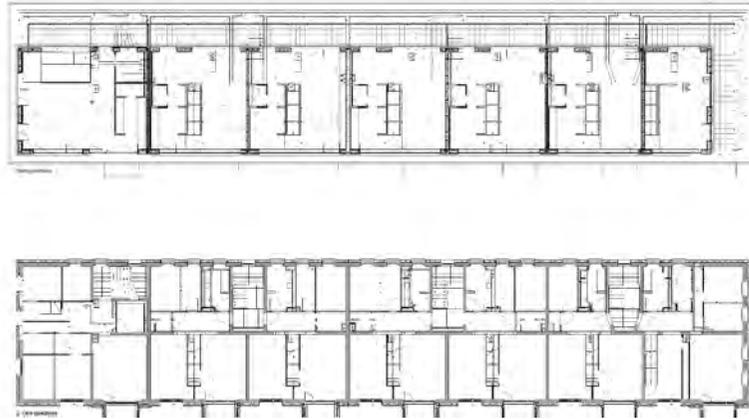
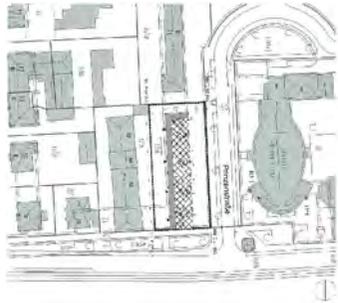
Sanierung
Neubau

Wohngebäude (WG)
Nichtwohngebäude (NWG)

Wohnen
Öffentlichkeit
Bildung
Gewerbe
Energieversorgung
Denkmal

PRINZENSTRASSE, SANIERUNG/AUFSTOCKUNG München

Die vier Mehrfamilienhäuser in der Prinzenstraße, in denen 20 Wohnungen und ein Laden untergebracht sind, stammen aus den 1950er-Jahren und waren seit ihrem Bau nahezu unverändert. Der ökologisch und wirtschaftlich sinnvollste Umgang mit dem Gebäuderiegel ist eine nachhaltige Sanierung, die die vorhandene verbaute graue Energie erhält. Eine Außendämmung mit Wärmedämmziegeln und vor die Bestandsfenster gesetzte Isolierglas-Wendefenster ertüchtigen die Fassade energetisch. Das Dach wird abgerissen und durch eine eingeschossige Aufstockung in Holzbauweise ersetzt, die an zwei Seiten des Gebäudes zurückspringt und so großzügige Terrassen ermöglicht. Diese Aufstockung wird anteilig den darunterliegenden Wohnungen im 2. OG zugeschlagen, die damit zu Maisonette-Einheiten aufgewertet werden. Außerdem wird die gesamte Haustechnik erneuert. Energetisch vom Gebäude getrennte Elemente aus Beton-Fertigteilen ersetzen auf der Südseite die Bestandsbalkone. Diese sind mit verglasten Schiebeelementen versehen, die als Klimapuffer und zum Schallschutz dienen. Im EG erhalten die Wohnungen Ausgänge auf Terrassen, die an die gemeinschaftlich genutzte, neu gestaltete und um einen Kinderspielplatz ergänzte Grünfläche grenzen.



Sanierung
Neubau

Wohngebäude (WG)
Nichtwohngebäude (NWG)

Wohnen
Öffentlichkeit
Bildung
Gewerbe
Energieversorgung
Denkmal

PRINZENSTRASSE, SANIERUNG/AUFSTOCKUNG
München



Philipp Herbstler



Philipp Herbstler

Energiekonzept Gebäude:

Das Bestandsgebäude wurde mit einem Wärmedämmziegel saniert ($U_w = 0,22W/(m^2K)$), zugleich erfolgte eine Aufstockung in Holzständerbauweise. Das gesamte Gebäude erreicht einen KfW-Effizienzhaus 85-Standard nach EnEV 2014. Die alten Wagner-Fenster wurden nach einer Aufarbeitung weiterverwendet und mit vorgesetzten Fenstern energetisch ertüchtigt ($U_w = 0,92W/(m^2K)$). Hochgedämmte und homogene Gebäudehülle. Optimierung von Wärmebrücken. Zusätzlicher Schallschutz bei Fenster Aufstockung ($U_w = 1,20W/(m^2K)$).

Energiekonzept Technik:

- Wärmeerzeugung
- hocheffiziente Zentralheizung mit Gasbrennwertkessel
 - Solarthermie für Trinkwarmwasser und Heizungsunterstützung (17.750 kWh/Jahr)
 - 50 m² Kollektorfläche und zwei 1000 l Pufferspeicher
- Warmwasserversorgung
- Frischwassermodul (verbrauchsgesteuerte Erzeugung)
- Lüftung
- Abluftanlage

Luft nach oben!



Julia Daller



Julia Daller



Julia Daller

Sanierung
Neubau

Wohngebäude (WG)
Nichtwohngebäude (NWG)

Wohnen
Öffentlichkeit
Bildung
Gewerbe
Energieversorgung
Denkmal

PRINZENSTRASSE, SANIERUNG/AUFSTOCKUNG München

Kenndaten

BGF (nach DIN 277)	3.183,60 m ²
beheizte Nettogrundrissfläche (DIN 277)	2.144,00 m ²
beheiztes Volumen (Systemgrenze EnEV)	6.541,91 m ³
Hüllfläche (gesamt)	2.317,12 m ²
Fensterfläche	491,69 m ²

Kompaktheit

Hüllfläche / beheiztes Volumen	0,35 1/m
Hüllfläche / Nettogrundrissfläche	1,08

Heizwärmebedarf

Heizwärmebedarf gesamt	78.141,00 kWh/a
Heizwärmebedarf spezifisch	37,33 kWh/m ² a

Einzelwerte gegen Außenluft (U-Werte)

Außenwand	0,18 W/m ² K
Fenster (Gesamtkonstruktion: Uw)	1,48 W/m ² K
Dach	0,17 W/m ² K
mittlerer U-Wert gesamt	0,53 W/m ² K
mittlerer g-Wert Fenster	-
mittlerer T-Wert Fenster	-

Das Beste muss in die Mitte!

Wie wird gewohnt?

Wohnungsbau Zensus 2011
aufgeschlüsselt nach Gebäudetyp

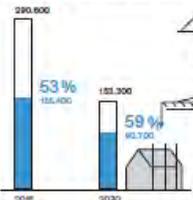


Gibt es in Ihrer Gemeinde neu entstehende Einfamilienhausgebiete?

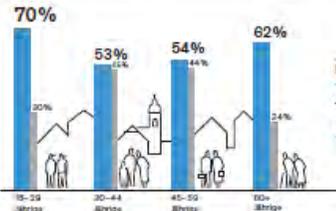


Prognose Neubaubedarf

Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (SEZES)



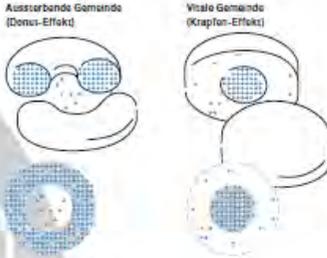
Treffpunkt Ortskern – Die soziale Bedeutung des Zentrums



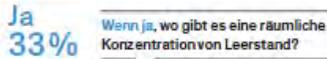
Der Donut-Effekt

Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2016, BBSR 2018, Statistik 2016; Statistik 2018; Kommunale Erhebung von Leerstellen 2016; Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2018



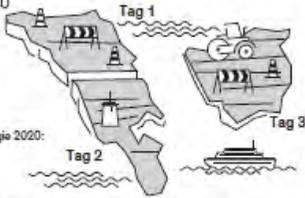
Gibt es in Ihrer Gemeinde nennenswerten Leerstand?



Helgoland alle drei Tage komplett beplant

Flächenwachstum in Anspruch genommene Fläche pro Tag in Deutschland (Garett 2011-2014)

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



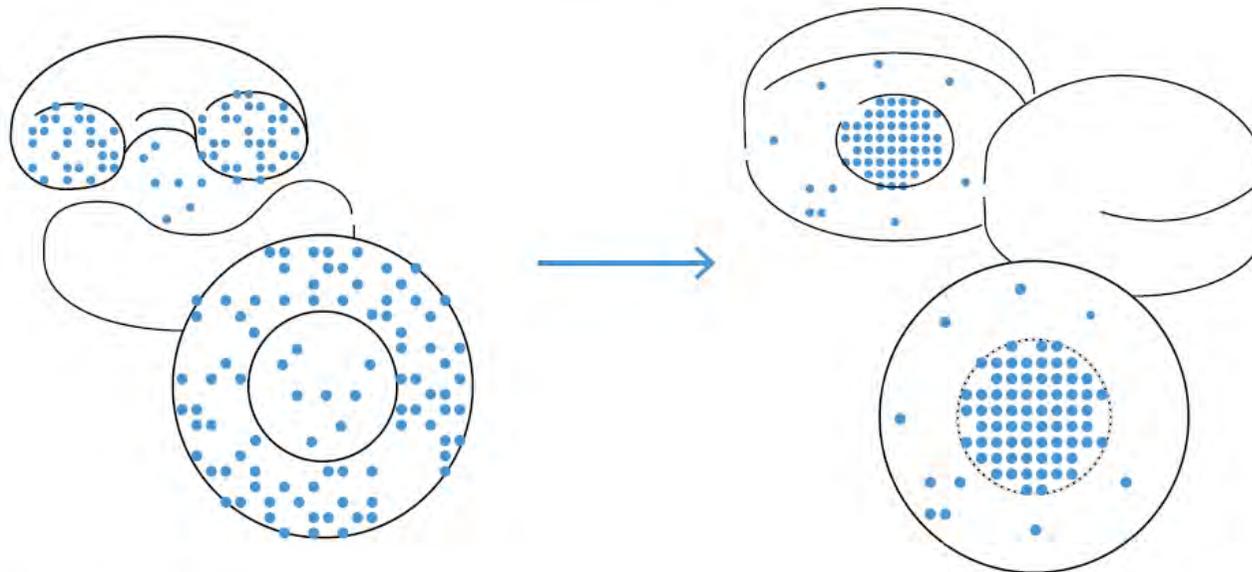
Vom Donut zum Krapfen
Im Zentrum ist das Leben – was jahrhundertlang ganz selbstverständlich war, ist vor allem in vielen Mittel- und Kleinstädten oder Landgemeinden längst nicht mehr der Fall. Und das nicht nur in schrumpfenden Orten, sondern gerade auch in starkwachsenden, wo die bekannte Planungspolitik Wachstumsanreize ausschließlich am Ortsrand schafft.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Das Beste muss in die Mitte!

Donut-Gemeinden mit aussterbendem Ortskern und Krapfen-Gemeinden mit lebendigem Ortskern

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016



© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes

Öffentliche Räume

Das Leben im Ort braucht Treffpunkte im Freien, die nicht vom Auto dominiert werden. Im Idealfall gelingen Plätze, die für Gastronomie, öffentlichen und privaten Verkehr und für den ungezwungenen Aufenthalt zugleich passen.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Das Beste muss in die Mitte!



Foto: Valentina Damian

NEUE DORFMITTE - GEMEINDEZENTRUM Fraunberg

In direkter Nachbarschaft, zwischen den historischen Dominanten Kirche und Schloss gelegen, vereint das neue Gemeindezentrum die Funktionen Rathaus, Bürgerhaus und Bank. Zwischen den L-förmig angelegten Gebäudeteilen spannt sich ein überdachter Vorplatz auf, der als Versammlungsbereich genutzt werden kann. Das Dach besteht aus 195 „transparenten“ Photovoltaik-Modulen, die von sieben Meter hohen, schlanken Stahlstützen getragen werden. Die Solaranlage, die als Eigenstromanlage mit Überschusseinspeisung konzipiert ist, liefert einen Jahresertrag von durchschnittlich 14760 kWh. Das Gebäude und der Platz sind ein sichtbares, identitätsstiftendes Symbol für die lebendige Bürgerkommune. Dies wird zusätzlich mit dem in die Fassade integrierten Gemeindegchild verdeutlicht, auf dem alle Ortsteile der Gemeinde verewigt sind, in einer Schriftgröße in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl.

Die Kubatur des Gebäudes definiert den Raum entlang des Dorfzentrums, ohne dabei in direkter Konkurrenz zur historisch relevanten Bebauung zu stehen. Höhe und Überdachung des Vorplatzes gliedern sich hier ebenso in das Ortsbild ein wie die klar strukturierte, unaufgeregte Fassade des Gebäudes, welche durch ihre Materialität aus Holz und Putz eine Reminiszenz an die dörfliche Struktur Fraunbergs bildet.

Projektdaten

Regierungsbezirk Oberbayern
Gebäudetyp Öffentliches Gebäude
Fertigstellung 2019

Adresse Rathausplatz 1
85447 Fraunberg

Bauherr Gemeinde Fraunberg
Architekt oberprillerarchitekten
Am Schöllgraben 18
84187 Weng OT Hörmannsdorf

Ansprechpartner Jakob Oberpriller

Preise / Auszeichnungen

2016: Erdinger Fassadenpreis, der Architekturpreis des Landkreises
2016 und 2017: ausgewählt für die Architektouren der Bayerischen
Architektenkammer
2018: Sonderpreis für Baukultur der Metropolregion München.

2011: Nachhaltige Bürgerkommune Bayern
2014: Sieger des bundesweiten Wettbewerbs „Kerniges Dorf“
2016: Bayerischer Staatspreis als Pioniergemeinde der Gemeindeent-
wicklung und für eine moderne Bauleitplanung,



Foto: Valentina Damian



Foto: Valentina Damian

Der gegenüberliegende öffentl. Freiraum wird durch eine Änderung der Straßenführung in das nunmehr bestehende städtebauliche Triumvirat des Dorfzentrums einbezogen. Die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs wird gemindert - der Transitraum wird zum Aufenthaltsraum.

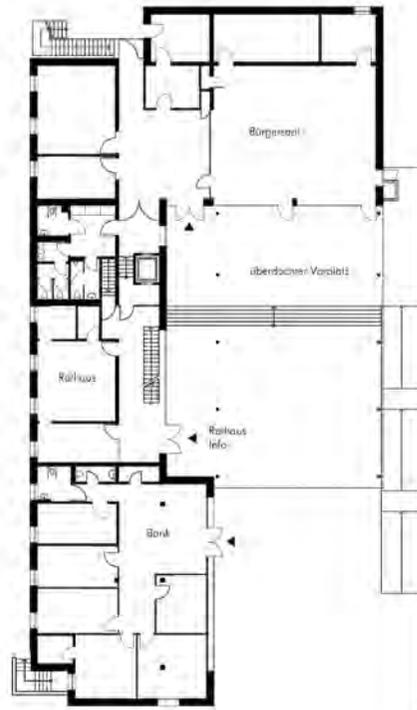
Aufwertung des öffentlichen Raums, Grün- und Erholungsflächen und Identitätsstiftende Räume/ Doppelte Innenentwicklung:

Durch die neue, zentrale Nutzung, deren Besucherfrequenz (Bürgerhaus, Rathaus, Bank) und vor allem durch den geschützten und überdachten öffentlichen Raum für Feste und zahlreiche andere gemeinschaftliche Veranstaltungen entstand wieder Leben im Ortskern. Möglich wurde dies durch das Bauensemble des Gemeindezentrums mit dem überdachten Vorplatz und die Neugestaltung des Dorfplatzes, bei der die Verkehrsfunktion für den Kfz-Verkehr zurückgenommen wurde, zugunsten eines hochwertigen Platzbereichs mit Grünstrukturen als Aufenthaltsbereich für die Bürger. Das neue Gemeindezentrum steht mit seiner eigenständigen Gestaltung selbstbewusst und repräsentativ zwischen den historischen Dominanten Kirche und Schloss, ohne jedoch mit diesen zu konkurrieren, sondern schafft zusammen mit diesen ein neues, identitätsstiftendes Ensemble.

Das Beste muss in die Mitte!



Foto: Valentina Damian



Grundriss Erdgeschoss

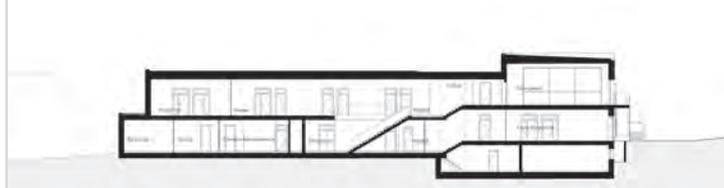
Dichte, kompakte Bauweise:

Mit dem neuen Gemeindezentrum wird eine dem Ortskern angemessene bauliche Dichte erreicht.

Die Standortwahl im historischen Ortskern ist ein Bekenntnis zur Innenentwicklung und zur lebendigen Geschichte Fraunbergs, die mit dem neuen Zentrum in die Zukunft weitergeführt wird. Sie stellt den ersten Baustein für die künftige städtebauliche Entwicklung des Ortes Fraunberg dar. Die Fraunberger wurden bereits mehrfach für Ihre Innenentwicklung ausgezeichnet. So gingen sie bereits 2014 als Sieger des bundesweiten Wettbewerbs „Kerniges Dorf“ hervor. 2016 erhielten sie sogar den Bayerischen Staatspreis als Pioniergemeinde der Gemeindeentwicklung und für eine moderne Bauleitplanung, ebenso den Erdinger Fassadenpreis 2016, den Architekturpreis des Landkreises und den Sonderpreis für Baukultur der Metropolregion München 2018.



Foto: Valentina Damian



Schnitt 1



Schnitt 2



Ansicht Ost

Kenndaten

BGF (nach DIN 277)	1986,00 m ²
Hüllfläche (gesamt)	3164,66 m ²
Fensterfläche	60,71 m ²

Kompaktheit

Hüllfläche / beheiztes Volumen	0,51 1/m
--------------------------------	----------

Endenergiebedarf

ist (berechnet)	98,10 kWh/m ² a
-----------------	----------------------------

Primärenergiebedarf

ist (berechnet)	107,31 kWh/m ² a
-----------------	-----------------------------

CO₂-Ausstoß

spezifisch	24,5 kg/m ²
------------	------------------------

Einzelwerte gegen Außenluft (U-Werte)

Außenwand	0,16 W/m ² K
Fenster (Gesamtkonstruktion: U _w)	0,09 W/m ² K
Dach	0,14 W/m ² K

Heiztechnik

Strom aus Photovoltaikanlage; Erdgas

Einsatz regenerativer Energie

Photovoltaik

Solare Energienutzung

Photovoltaik

Bauweise

Mischbauweise (Ziegel, Stb)

Pioniere der Gemeindeentwicklung!

Vitale Gemeinde
Das Gegenteil des Donut-Effekts



© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann + Schwantes

Infrastruktur und Landschaft – Aktive Gestaltung des Landschaftswandels im Ausgleich der Interessen

Die Kulturlandschaft in Deutschland wird sich in den nächsten Jahren durch Klimawandel, Energieproduktion, Infrastrukturausbau und neue Nutzungen dramatisch verändern. Sie bietet Raum für Landwirtschaft ebenso wie für die Bauten von Verkehr und Energiewende. Sie ist Wohnort und Erholungsraum, Ort von Natur und Biodiversität. Nur durch die aktive Gestaltung der vielfältigen Nutzungen von Siedlung und Landschaft im Ausgleich der Interessen und durch innovative multifunktionale Mobilitätskonzepte kann die einzigartige Stadt-Land-Beziehung unseres Kulturrums langfristig auch in Zeiten des Klimawandels gesichert werden.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Baukultur Bericht 2016/17 - Stadt und Land

Pioniere der Gemeindeentwicklung!



© Bundesstiftung Baukultur
Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

Den ganzen Ort im Blick – Räume für Menschen

Geplant werden müssen im Bestand auch die unsichtbaren Beziehungen zwischen Gebäuden, Freiräumen und Nutzern. Dabei ist auf viele Zielgruppen Rücksicht zu nehmen, was mit einer frühzeitigen Beteiligung gelingt, die nicht bereits beschlossene Ergebnisse präsentiert. Dass vielerorts der Mensch wieder Vorrang vor dem Auto hat, führt zu besseren öffentlichen Räumen. Gelingen kann ein solcher Ortsumbau als großer Rundumschlag oder langfristig mit vielen kleinen Maßnahmen. Wenn gar eine Abwanderung droht und die Daseinsvorsorge in Gefahr ist, liegt die Lösung meist nicht darin, mehr Bauflächen zu schaffen. Stattdessen sollte man das Angebot auf das wirklich notwendige Maß beschränken, dafür aber mit Förderung und Beratung attraktiver gestalten. Dabei können kleine Gemeinden in peripheren Lagen mit den Nachbarn kooperieren. Der Vorteil: An die Stelle von Konkurrenz treten Synergieeffekte.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Pioniere der Gemeindeentwicklung!



Quelle: oberprillerarchitekten

Projektdate	
Regierungsbezirk	Oberbayern
Modellvorhaben	Gemeindeentwicklung - Ortsmitte Fraunberg Ausgangspunkt für die Gemeindeentwicklung war ein Modellvorhaben des Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Ansprechpartner	1. Bürgermeister Johann Wiesmaier
Förderung	Mittel aus der Dorferneuerung
Preise/ Auszeichnungen	2011: Nachhaltige Bürgerkommune Bayern 2014: Sieger des bundesweiten Wettbewerbs „Kerniges Dorf“ 2016: Bayerischer Staatspreis als Pioniergemeinde der Gemeindeentwicklung und für eine moderne Bauleitplanung,

INNOVATIVE BAULEITPLANUNG

Ortsmitte Fraunberg

In unmittelbarer Nähe zum Flughafen München gelegen, unterliegt die Gemeinde Fraunberg einem enormen Veränderungs- und Anpassungsdruck, der alle Lebensbereiche umfasst. Gemeinderat und Bürger haben sich entschlossen, der Entwicklung nicht freien Lauf zu lassen, sondern aktiv einen neuen Weg zu gehen, bei dem die Nachhaltigkeit und der schonende Umgang mit der Ressource Grund und Boden an erster Stelle stehen. Die starke landwirtschaftliche Prägung der gesamten Gemeinde mit ihren 42 Ortsteilen und die vielen Zukunftsbetriebe in den Dörfern, Streusiedlungen, Weilern und Einzelhoflagen legen eine Gemeindeentwicklung mit den Schwerpunkten Sicherung der Kulturlandschaft und Leben und Arbeiten im gesamten Gemeindegebiet nahe.



Eine der wesentlichen Erkenntnisse in Fraunberg war: Die Gemeinde muss neue Wege in der Bauleitplanung beschreiten, um alle Ortsteile ausgewogen und gemeinsam entwickeln zu können. So wurden bereits für Gewerbegebiete geplante Flächen aus dem Flächennutzungsplan gestrichen und stattdessen die Grundlagen geschaffen, um leerstehende landwirtschaftliche Hofstellen für Handwerk und Gewerbe um zu nutzen. Dazu wurde als Innovation im Flächennutzungsplan die neue Kategorie „erhaltenswerte Kulturlandschaft“ eingeführt, die sich über das gesamte Gemeindegebiet erstreckt. Der Außenbereich bleibt so nicht mehr allein den privilegierten Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft vorbehalten. Bei den Vorgaben für die Weiterentwicklung steht der schonende Umgang mit Grund und Boden und damit das Flächensparen immer im Vordergrund:

Zentrale Ziele

- Sicherung der gewachsenen Kulturlandschaft und einer intakten (Land-) Wirtschaft durch nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung
- Leitbild: die Innenentwicklung steht vor der Außenentwicklung
- Nutzungsänderungen in der bestehenden Bausubstanz werden gefördert
- eine maßvolle Weiterentwicklung der Siedlungsflächen und Ersatzbauten sollen möglich sein
- Neuausweisungen von Bauflächen sollen minimiert werden
- Stärkung der sozialen Netzwerke im gesamten Gemeindegebiet
- Beteiligung der Gemeindeglieder und -innen am kommunalen Entwicklungsprozess

Pioniere der Gemeindeentwicklung!

Maßnahmen:

- Erarbeitung eines Entwicklungs- und Handlungskonzepts für eine ökologisch, soziokulturell und ökonomisch nachhaltige Entwicklung
- Gründung des Vereins „Gemeindeentwicklung Fraunberg e. V.“, um möglichst vielen Bürgern die Möglichkeit zu bieten, sich am Entwicklungsprozess zu beteiligen
- Unterstützung von Maßnahmen, die helfen, das regionale Netzwerk der Gemeinde zu stärken, Förderung regionaler Baukultur und des traditionellen Brauchtums
- Unterstützung von ländlichen Entwicklungsmaßnahmen, die zur Qualifizierung und Stärkung ortsnaher Dienstleistungen, zur Stärkung von Handwerks- und Kleinbetrieben ebenso wie zur Verbesserung der Marktchancen landwirtschaftlicher Betriebe beitragen
- Unterstützung von Maßnahmen, die zur Revitalisierung der Hauptorte/Ortskerne und der Siedlungen im Außenbereich der Gemeinde führen
- Änderung des Flächennutzungsplans unter besonderer Berücksichtigung der Kategorie „Kulturlandschaft“ durch Eindämmung des Flächenverbrauchs, Zurücknahme der Gewerbegebietsausweisungen und von Wohnbauflächen zugunsten einer angepassten baulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung und Aufbau neuer Wohn- und Wirtschaftsstrukturen im Einklang mit der Landwirtschaft
- Einrichtung einer zentralen Koordinierungsstelle für die Gemeindeentwicklung als Anlaufstelle für die Projektgruppen und für private Initiativen
- Aufbau eines internetbasierten „Gebäude- und Grundstücksmarktes Fraunberg“ zur Vermittlung und damit zur Weiternutzung von Gebäuden und Flächen

Flächenmanagement:

Die Gemeinde praktiziert eine vorausschauende Grundstückspolitik; sie kauft Leerstände im Ortskern auf und sorgt für deren Neunutzung. Ebenso sichert sie sich Gebäude und Grundstücke an strategisch wichtigen Punkten durch Vorkaufsrechte.



Bürgerbeteiligungsprozesse:

In der Gemeinde Fraunberg, die bereits 2011 mit dem Gütesiegel Nachhaltige Bürgerkommune Bayern ausgezeichnet wurde läuft kein wichtiger Entwicklungsprozess ohne intensive Bürgerbeteiligung statt. So wurde die Planung des Ortszentrums in fünf Zukunftswerkstätten, zahlreichen Treffen des Gemeindeentwicklungsvereins, Klausurtagungen und Exkursionen mit verantwortlichen Akteuren und engagierten Bürgern gemeinsam entwickelt.

Erhaltung/Verbesserung der Tragfähigkeit und Versorgungsqualität:

Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung konnten die vorhandenen Versorgungsstrukturen erhalten werden (Bäckerei, Bank am Dorfplatz). In einem nächsten Schritt soll die Nahversorgung im Ortskern gestärkt und langfristig gesichert werden.

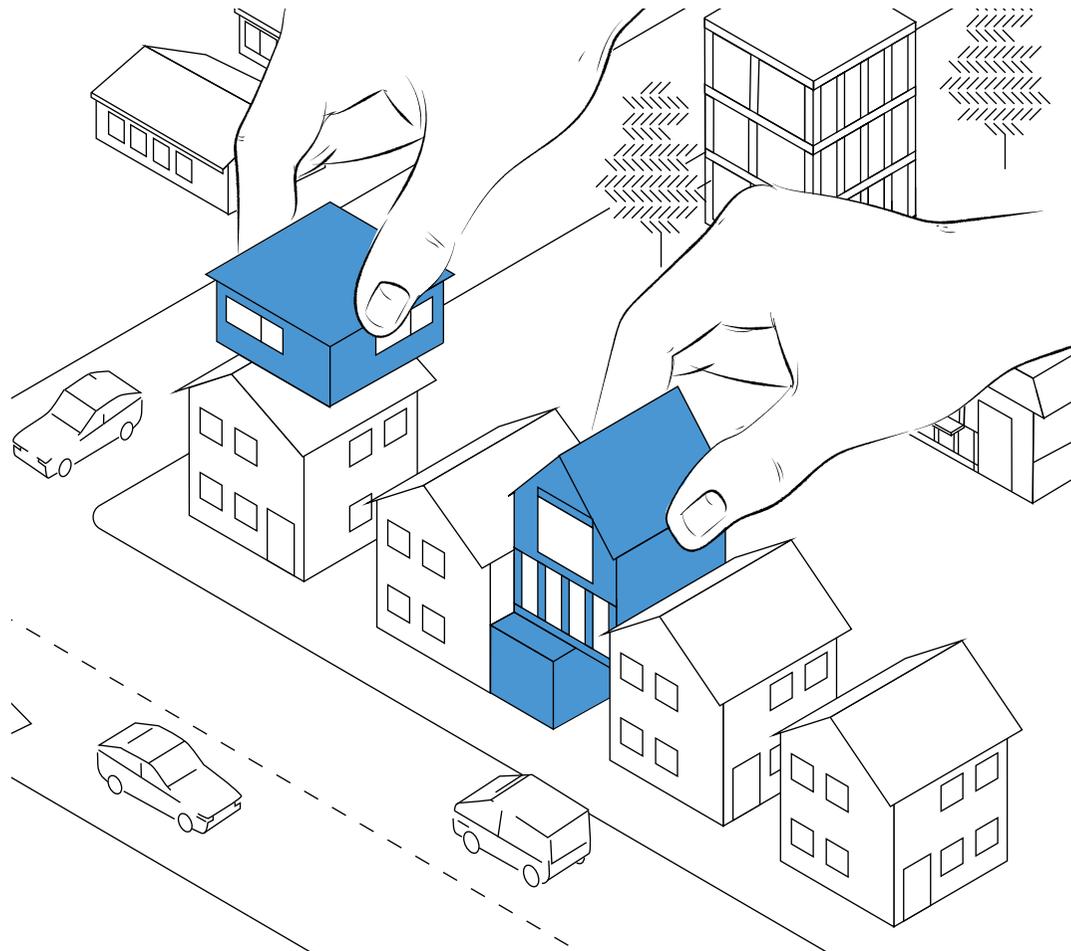
Nutzung von Konversionsflächen:

Das Gemeindezentrum wurde an der Stelle eines bereits lange leer stehenden und bereits baufälligen ehemals landwirtschaftlichen Anwesens errichtet.

Nutzen:

Im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung wird der Flächenverbrauch in der Gemeinde eingedämmt, Ausweisungen von Gewerbegebieten oder Wohnbauflächen werden zugunsten einer angepassten baulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklungen in den Dörfern und Ortschaften zurückgenommen. Neben langfristigen Perspektiven für die Landwirtschaft und einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung der kleinen Ortschaften und Weiler durch zeitgemäße und der Situation angepasste Formen von „Wohnen und Arbeiten“ entstehen neue Modelle zur besseren Kooperation und Vernetzung verschiedener Stellen. Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft freierwerdende Bausubstanz und Grundstücke sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mehrere kleinere Gewerbebetriebe konnten bereits in vorhandener Bausubstanz im Außenbereich untergebracht werden. Die vorbildliche Bürgerbeteiligung in Fraunberg zeigt sich insbesondere durch den Verein „Gemeindeentwicklung Fraunberg e. V.. Der Verein versteht sich als Dachorganisation, die allen Bürgern fachliche und finanzielle Hilfestellung anbietet. Arbeitskreise werden aus den örtlichen Vereinen heraus gebildet und bieten so möglichst vielen Bürgern Möglichkeiten, sich am Entwicklungsprozess zu beteiligen.

Maßvoll nachverdichten!



© Bundesstiftung Baukultur, Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

Aus Fläche wird Ort - Zwischenräume füllen

Auch wenn man es nicht auf den ersten Blick sieht, gibt es in fast jedem Ort noch etwas Platz. Bahn, Militär oder Industrie haben große Areale aufgegeben. Im kleineren Maßstab findet man noch Restflächen, die von einer gescheiterten Planung, schwierigen Besitzverhältnissen oder einem sehr großzügigen Umgang mit dem Platz zeugen. Sie bestehen oft erstaunlich lange im Ortsbild. Hinzu kommen Baulücken - entstanden durch den Krieg, eine ausgreifende Straßenplanung oder einen voreiligen Abriss - oder frei gebliebene Grundstücke im Einfamilienhausgebiet. An diese Flächen hat man sich so gewöhnt, dass man sie kaum hinterfragt. Doch zählt man sie systematisch, ist man erstaunt, wie viele es sind. Dann entstehen schnell Ideen für eine Nutzung mit Mehrwert für den ganzen Ort. Der Vorteil: Die Infrastruktur und die Nachbarschaften sind bereits da.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Maßvoll nachverdichten!



Neubau einer Stadtlücke - Südansicht

Lückenschluss

Der Ausgangspunkt ist oft ein Bedarf nach mehr Raum oder nach einer ergänzenden Funktion; oder das Ortsbild verlangt nach einer Komplettierung. Eine gelungene Kombination aus alt und neu wird meistens besonders geschätzt.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Maßvoll nachverdichten!



Foto: Marius Ballasus

Projektdaten

Regierungsbezirk
Gebäudetyp
Fertigstellung

Niederbayern
Wohnen/Gewerbe
2015

Adresse

Steckengasse 307
84028 Landshut

Bauherr
Architekt

Franz X. Schachtner
Architektur M.B. Schachtner GmbH.
Deppisch Architekten GmbH.

Ansprechpartner

Manuel Schachner, Michael Deppisch

Preise / Auszeichnungen

2015: BDA Regionalpreis Niederbayern Oberpfalz
2015: ausgewählt für die Architektouren der Bayerischen Architektenkammer
2015: Bauherrenpreis Landshut, Anerkennung

Besonderheiten

Erstes Projekt der Stadt Landshut im Gestaltungsbeirat

NEUBAU EINER STADTLÜCKE

Landshut

Planungsaufgabe: Schließen der Baulücke im anspruchsvollen historischen Stadtumfeld. Vielfältige variable Nutzbarkeit des Gebäudes als Büro,- Wohn,- und Geschäftshaus. Anbindung der inneren Raumstrukturen an den Salzstadel für eine mögliche Erweiterung der Stadtbibliothek.

Umsetzung: Integration des Baukörpers mit seiner Kubatur, Ausformung und Materialität eigenständig in den Kontext. Nachzeichnung der historischen Gebäudestruktur mit Schaugiebel und Vorderhaus, mittigen Innenhof und Rückgebäude. Vielfältige Sichtbeziehungen im Inneren des Gebäudes zur Altstadt. Erlebbarkeit des Salzstadels in jedem Stockwerk: Einbau des typischen Mezzanin Geschosses.

Beitrag zum Flächensparen: Größtmögliche innerstädtische Nachverdichtung in Grundfläche und Gebäudehöhe, Revitalisierung des örtlich typischen Mezzanin Geschosses für maximale Geschossigkeit. Vollständiger Ausbau und Nutzung des Dachgeschosses, Nachweis der Stellplätze in den umliegenden Bestandsgaragen zur hochwertigen Nutzung des kompletten Gebäudes. Zitat des historischen Baukörpers im Lichthof mit Blick in die Vergangenheit durch Inszenierung des Ziegelmauerwerks des alten Salzstadels.

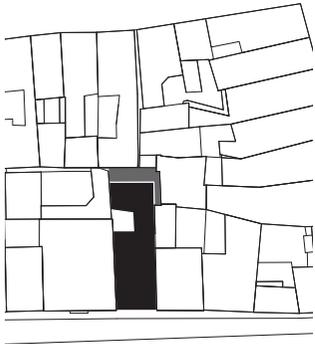
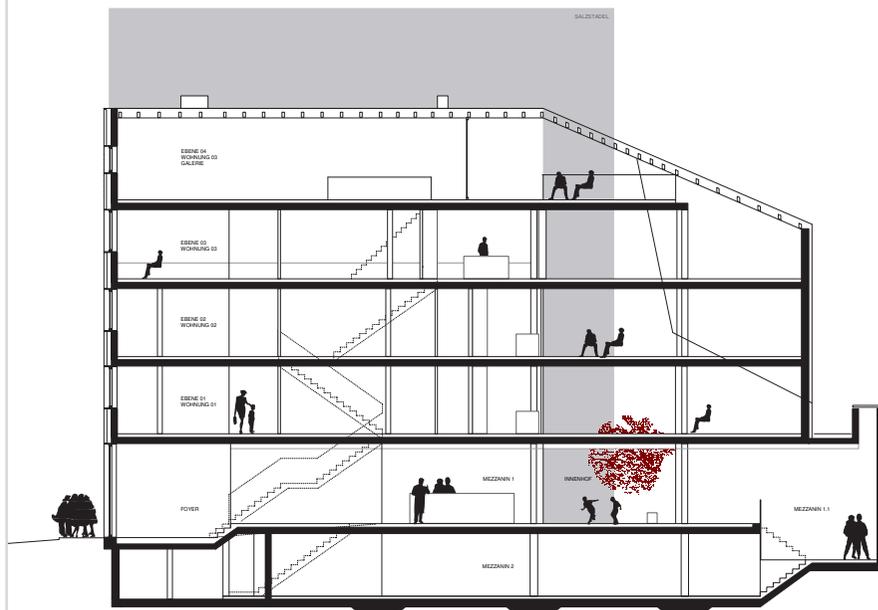


Foto: Marius Ballasus



Längsschnitt

Kenndaten

BGF (nach DIN 277)	760,00 m ²
Beheizte Nettogrundrissfläche	705,00 m ²
Beheiztes Volumen	3.000,00 m ³
Hüllfläche (gesamt)	1.975,85 m ²
Fensterfläche	258,62 m ²

Kompaktheit

Hüllfläche/beheiztes Volumen	0,52 1/m
------------------------------	----------

Endenergiebedarf

ist (berechnet)	56,90 kWh/m ² a
-----------------	----------------------------

Primärenergiebedarf

ist (berechnet)	69,90 kWh/m ² a
-----------------	----------------------------

Heizwärmebedarf

spezifisch	50,44 kWh/m ² a
------------	----------------------------

Einzelwerte gegen Außenluft (U-Werte)

Außenwand	0,19 - 0,66 W/m ² K
Fenster (Gesamtkonstruktion: U _W)	0,90 W/m ² K
Dach	0,19 W/m ² K

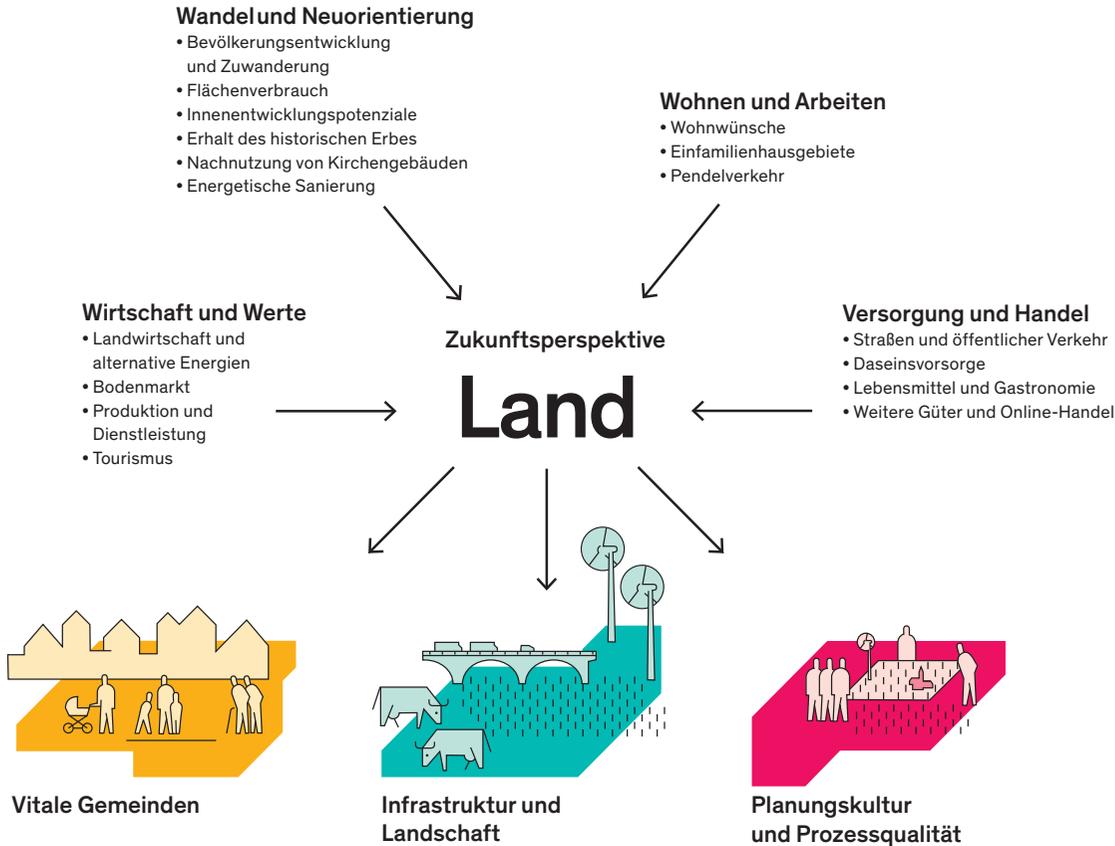
Heiztechnik

Bauweise

Gasheizung

Massiv

Industriebrachen revitalisieren!

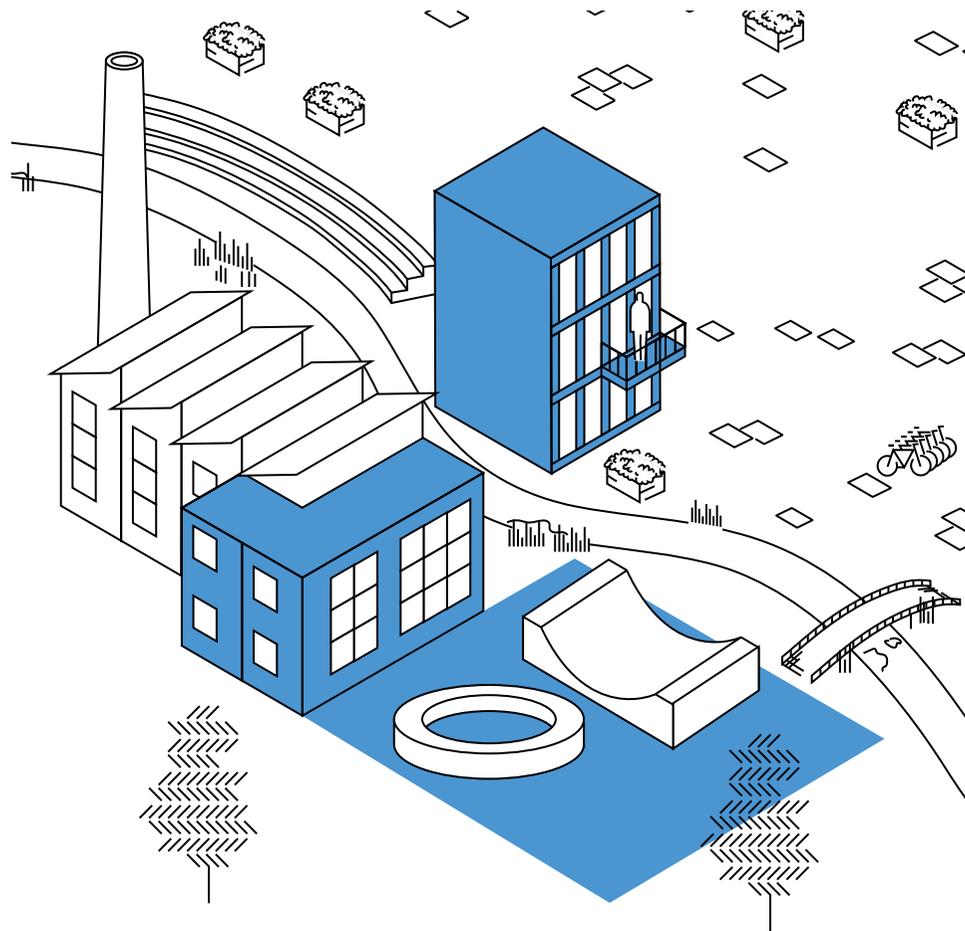


Konversion

Dass großflächige Standorte für Produktion oder Versorgung früher oft sehr zentral lagen (beziehungsweise heute liegen), ist eine große Chance für neue Orte zum Wohnen und Arbeiten oder für die Erholung

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Industriebrachen revitalisieren!



Vorhandenes nutzen

Die Nutzung von vorhandenen Strukturen, die Aktivierung von Brach- und Restflächen sowie die Renaturierung von aufgelassenen Gewerbe- und Industriebrachen bieten enormes Potenzial, bereits erschlossene Flächen weiter zu verwenden und die hierfür eingesetzte Herstellungenergie („graue Energie“) positiv zu verwerten. In diesem Sinne lassen sich z. B. aufgelassene Industrie- oder Verkehrsanlagen so zu Freizeiteinrichtungen umformen, dass sie neue, qualitativ hochwertige Nutzungen im urbanen Umfeld ermöglichen.

Bayerische Architektenkammer, Positionspapier Flächenverbrauch reduzieren und Land gestalten

Industriebrachen revitalisieren!



Foto: Stefan Müller-Naumann

HAUS DER GENERATIONEN Mallersdorf - Pfaffenberg

Umwandlung eines Industrieareals zu einer „Neuen Mitte“ - einem kulturellen Zentrum- zwischen den Ortsteilen Mallersdorf und Pfaffenberg, des gleichnamigen Orts in Niederbayern. Das „Haus der Generationen“, der Umbau einer zweigeschossigen Produktionshalle zu einem Kulturzentrum, gruppiert sich mit weiteren Baukörpern locker um einen neuen Platz. Die einfache Industriehalle wird durch Wegnehmen und Hinzufügen von Volumen so umgestaltet, dass daraus ein kommunikatives und sich mit der Umgebung verschränkendes Haus wird.

Der zentrale Platz erhält eine starke Prägnanz im heterogenen Umfeld, indem er von einem raumbildenden Ort betonrahmen gefasst wird, der sich zu Sitzgelegenheiten und Rampen auffaltet. Das Haus nimmt eine große Veranstaltungshalle, ein Jugendzentrum, eine Bücherei und ein Café auf. In Anspielung auf die industrielle Vergangenheit wurde im Inneren bewusst die Stahlkonstruktion erhalten und durch eine Aufständigung ertüchtigt. Mit großen Schiebetoren ist viel Flexibilität in der Nutzung gegeben und mit wenigen baulichen Eingriffen, wie einem Industriefußboden, möbelartigen Einbauten, der Lichtdecke im Saal eine Werkstattatmosphäre bewahrt.

Projektdate

Regierungsbezirk Niederbayern
Gebäudetyp Öffentliches Gebäude
Fertigstellung 2012

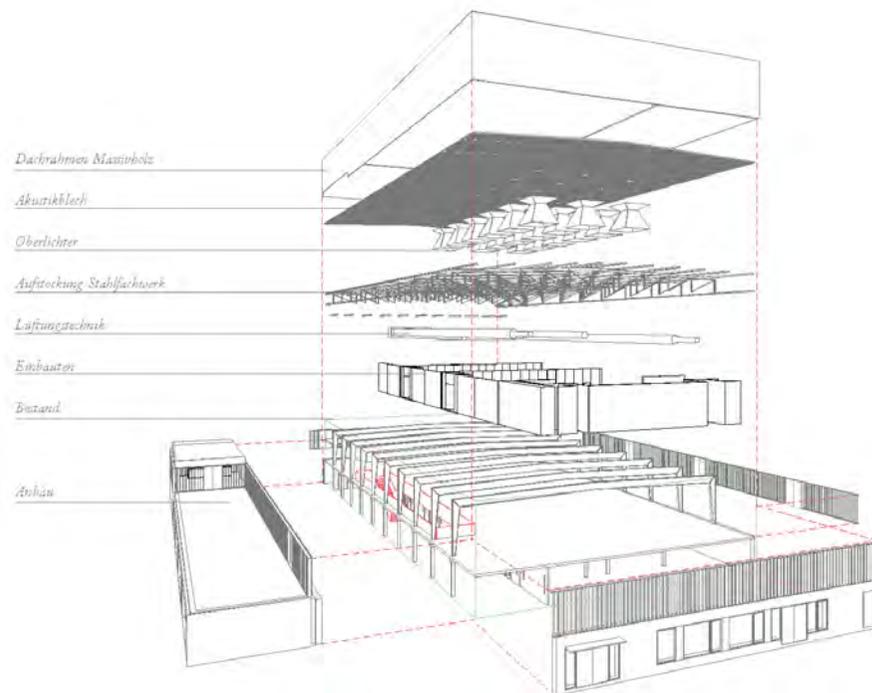
Adresse Straubinger Str. 37
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg
Bauherr Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
Architekt Neumann & Heinsdorff Architekten
Donnersbergerstr. 24
80634 München

Ansprechpartner Thomas Neumann

Preise / Auszeichnungen 2015, BDA Preis Niederbayern/Oberpfalz Auszeichnung
2014, engere Wahl zum Wüstenrotpreis
2013, Auswahl zu Architektouren
2013, Anerkennung zum Bauweltpreis



Foto: Stefan Müller-Naumann



Explosionsdarstellung

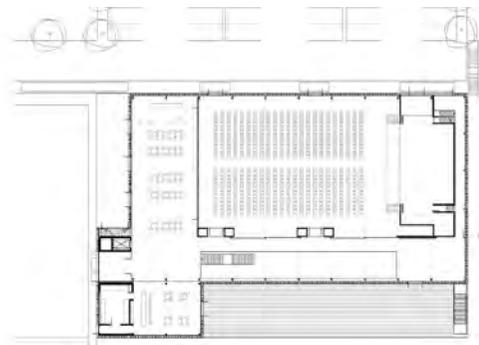
Das erste Haus am Platz

In eigentlich schöner Lage im Tal der kleinen Laber sollte ein ehemaliges Industrieareal zu einer „Neuen Mitte“ zwischen den Ortsteilen der niederbayerischen Gemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg für gemeinschaftliche Feste und Veranstaltungen umgenutzt werden. Das „Haus der Generationen“, der Umbau einer zweigeschossigen Produktionshalle zu einem Kulturzentrum ist dazu der erste Baustein. Unser Wettbewerbsentwurf sah vor, mehrere Baukörper und die großen Parkplatzflächen locker um einen neuen Platz zu gruppieren und die einfache Halle durch Wegnehmen und Hinzufügen von Bauvolumen so zu verändern, dass daraus ein kommunikatives und sich mit der Umgebung verschränkendes Haus wird. Um dem Platz die notwendige Prägnanz zu geben, wird er von einem Ortbetonrahmen gefasst. Er schließt den in Magerwiesen eingebetteten Platz präzise ab, faltet sich zu Bank oder Rampe auf.

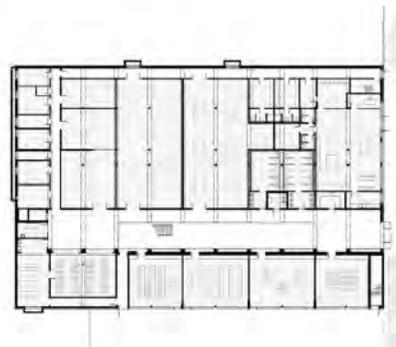
Industriebrachen revitalisieren!



Foto: Stefan Müller-Naumann

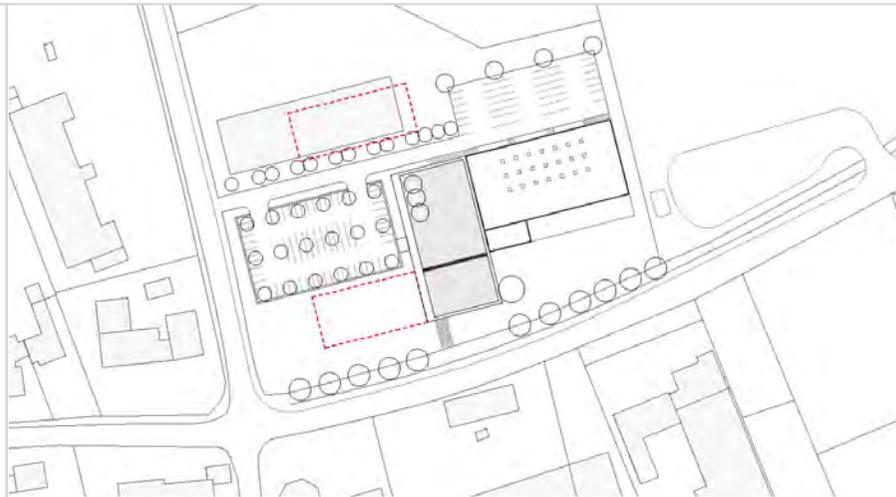


Grundriss Erdgeschoss

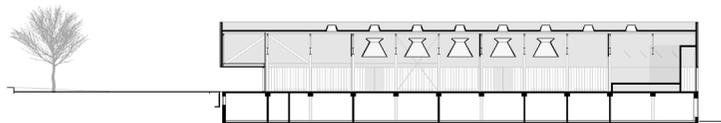


Grundriss Sockelgeschoss

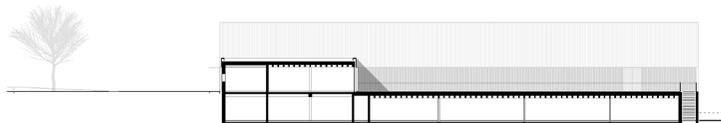
Das Haus besteht aus einem Sockelgeschoss, das neben Technikräumen ein Jugendzentrum, eine Bücherei, Seminar- und Vereinsräume aufnimmt sowie aus einem umlaufend verglastem, hinter Lamellen verborgenem Erdgeschoss mit hölzernem Dachkranz für Saal, Bühne und Bewirtung. In Anspielung auf die industrielle Vergangenheit wurde im Inneren bewusst die Konstruktion erhalten und durch eine Aufständigung ertüchtigt. Mit großen Schiebetoren ist viel Flexibilität in der Nutzung gegeben und mit wenigen baulichen Eingriffen, wie einem Industriefußboden, möbelartigen Einbauten, der Lichtdecke im Saal eine Werkstattatmosphäre bewahrt.



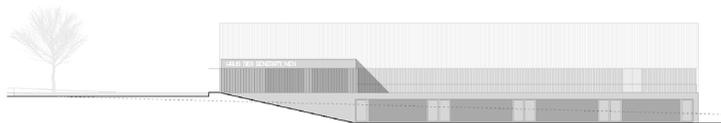
Situation Grundstück



Schnitt 1



Schnitt 2



Ansicht Ost

Kenndaten

BGF (nach DIN 277)	4.000 m ²
Hüllfläche (gesamt)	17.500 m ²
BRI	18.500 m ³

Planung	4/2009 - 4/2011
Bauzeit	4/2011 - 7/2012
Leistungsphasen	2-7 HOAI
Baukosten Brutto (KGR 200-700)	7,3 Mio. Euro

Vor dem Abriss bewahrt!

Eine Zukunft für den Bestand

Ausgangslage und Fokusthemen

Nach Bundesstiftung Baukultur

Bestand und Erbe

- Die Europäische Stadt
- Bausubstanz und Status
- Erhaltungszustand

Baukulturelle Herausforderungen in Deutschland

- Polyzentrales Deutschland
- Trends und Handlungsbedarfe
- Einflussfaktoren bei der Bestandsentwicklung
- Vielfalt der Akteure

Gesellschaftliche Wahrnehmung

- Akzeptanz und Wertschätzung
- Baukultur und Tourismus
- Investitionen in Bestand und Neubau

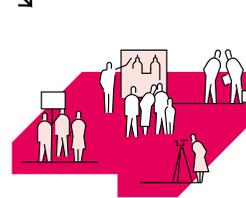
Erbe und Bestand



Gemischte Quartiere weiterbauen



Umbaukultur etablieren



Erfolgreiche Prozesse gestalten

Umbau

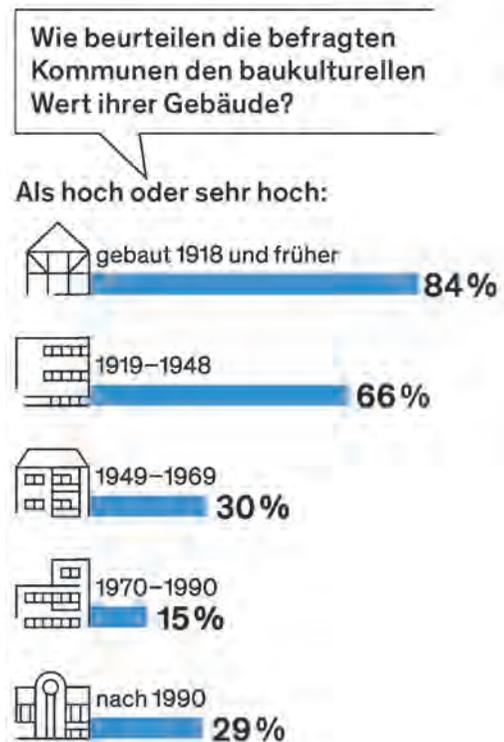
Zwar lässt sich nicht jede Nutzung erhalten, das Bauwerk aber meistens schon. Mit Rücksicht auf gestalterische oder konstruktive Besonderheiten erhält an nicht nur die benötigten Flächen, sondern ganz individuelle Lebensräume.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Vor dem Abriss bewahrt!

Höhere Wertschätzung mit steigendem Gebäudealter

Quelle: Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2018/19



© Bundesstiftung Baukultur
Design: Erfurth Kluger Infografik

Weiternutzung

Um den Bestand zukunftssicher weiterzunutzen, sind häufig einfache und pragmatische oder auch ungewöhnliche Ideen gefordert, die zu den Bedürfnissen und Kapazitäten des Ortes passen. Das gilt für Läden, Häuser und herausragende Denkmale.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Vor dem Abriss bewahrt!



Foto: Erich Spahn



Foto: Erich Spahn

HOTEL RÖHRL Eilsbrunn

Das Gebäude bildet städtebaulich die Ortsmitte von Eilsbrunn, zusammen mit Wirtshaus und Kirche. Nach 50 Jahren Leerstand und Verfall wurde hier bewiesen, dass man auch einen Todeskandidaten ohne Denkmalschutzförderung wieder zum Leben erwecken kann, mit einer sehr wirtschaftlichen Umsetzung. Das markante Hauptgebäude, traufständig zur Straße stehend, wurde von den späteren, baufälligen, hofseitigen Anbauten befreit. Die dort platzierten neuen Zubauten beinhalten den Erschließungskern mit Aufzug und erdgeschossige Technik und Personalräume. Die Fassade des Neubaus ist mit sägerauen vertikalen Hölzern verkleidet, die einen Canon der vorhandenen Farben wiedergeben.

Projektdaten

Regierungsbezirk
Gebäudetyp
Fertigstellung

Oberpfalz
Hotel
2017

Adresse

Regensburger Straße 3
93161 Sinzing

Bauherr
Architekt

Katharina und Andreas Röhrl
Kühnlein Architektur
Sollngriesbacher Str. 4
92334 Berching

Ansprechpartner

Andreas und Katharina Röhrl

Preise / Auszeichnungen

2018: Denkmalschutzpreis Regensburg

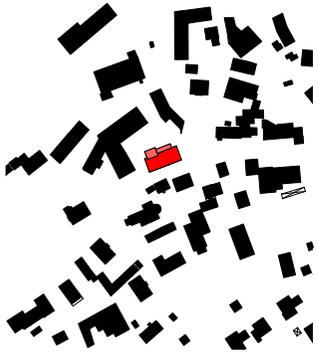


Foto: Erich Spahn



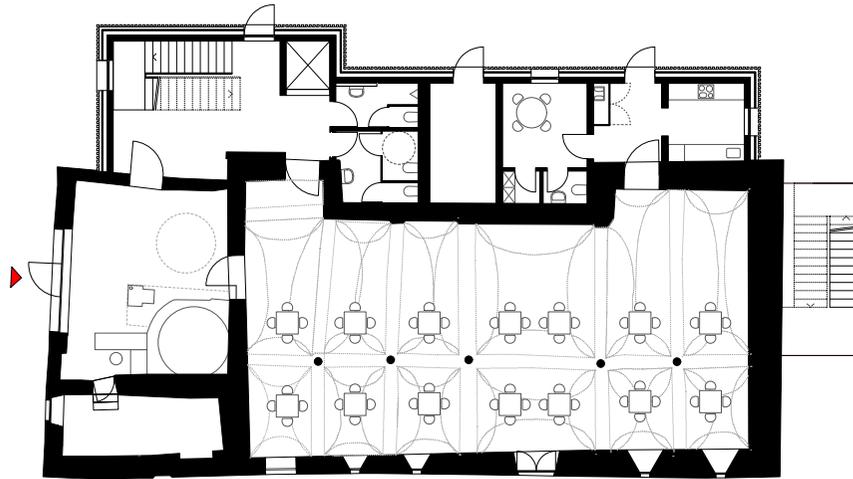
Foto: Erich Spahn



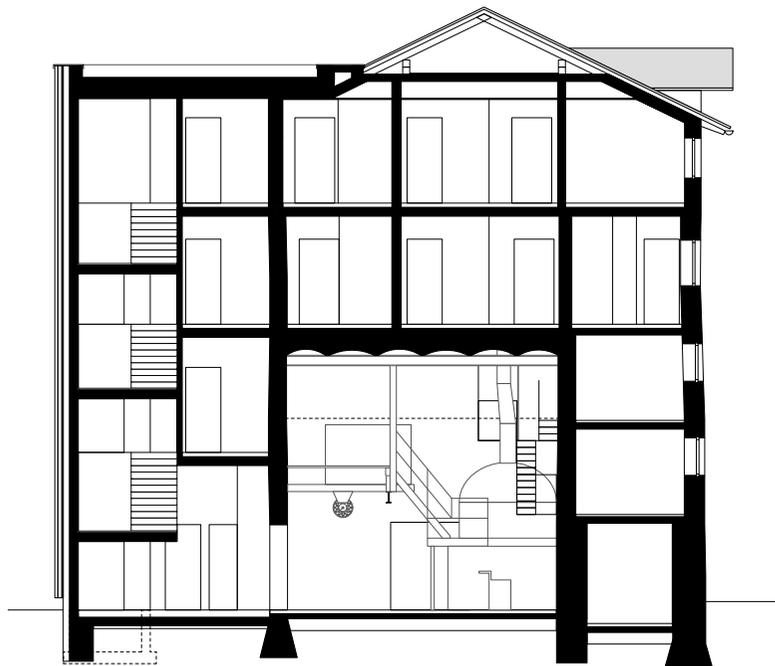
Foto: Erich Spahn

Das historische Hauptgebäude ist nach Befund wieder mit einem groben Kellenwurf verputzt. Die Bänderung mit glatten, weißen Flächen gliedert die stattliche Fassade. Im Inneren wurde so viel wie möglich erhalten: die alte Malzdarre beinhaltet eine Suite. Dazu wurden die Zwischenböden, die keiner Raumhöhe entsprachen, ausgebaut und der Raum erhielt eine neue Großzügigkeit mit einer Gewölbekuppel. Eine neue Schlafgalerie macht den Raum erlebbar. Die Brauereihalle dient als spannender Empfang der Hotelgäste, die Brauereitechnik und Einrichtung wurde so belassen, nur gründlich gereinigt. Ein Ziegelboden aus den Abbruchsteinen der Anbauten gibt dem Raum eine rustikale, aber freundliche Atmosphäre.

Vor dem Abriss bewahrt!



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt B-B

Das dreigeschossige Gebäude mit dem 27 Meter langen Trakt des Sudhauses weist eine ausgesprochen wichtige städtebauliche Bedeutung auf da Eilsbrunn seine Fassung verlieren würde, wenn das Brauhaus nicht den Schlussprospekt bilden würde.



Foto: Erich Spahn



Ansicht West



Ansicht Nord

Kenndaten

BGF (nach DIN 277)	1.091,00 m ²
Beheizte Nettogrundrissfläche	1.037,16 m ²
Beheiztes Volumen	3.000,91 m ³
Hüllfläche (gesamt)	1.926,94 m ²
Fensterfläche	100,78 m ²

Kompaktheit

Hüllfläche / beheiztes Volumen	0,64 1/m
--------------------------------	----------

Endenergiebedarf

ist (berechnet)	311,97 kWh/m ² a
-----------------	-----------------------------

Primärenergiebedarf

ist (berechnet)	72 kWh/m ² a
-----------------	-------------------------

CO₂-Ausstoß

spezifisch	24,5 kg/m ²
------------	------------------------

Einzelwerte gegen Außenluft (U-Werte)

Außenwand	0,62 W/m ² K
-----------	-------------------------

Bauweise

Bestandsmauerwerk, STB

Klimabus 2019

Sonderfahrt „Bessere Orte mit weniger Fläche“

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Bayerische
Architektenkammer



Aufstockung und Sanierung Wohnungsbau

Guggenbichler + Netzer Architekten GmbH
Leonrodplatz 2
80636 München
info@guggenbichler-netzer.de
www.guggenbichler-netzer.de

Neue Dorfmitte - Gemeindezentrum

oberprillerarchitekten
Am Schöllgraben 18
84187 Hörmannsdorf
mail@oberprillerarchitekten.de
www.oberprillerarchitekten.de

Neubau einer Stadtlücke

Deppisch Architekten GmbH
Obere Hauptstraße 26
85354 Freising
mail@deppischarchitekten.de
www.deppischarchitekten.de

Architektur Manuel Benjamin Schachtner
Maistrasse 45
80337 München
info@mbs-architektur.de
www.mbs-architektur.de

Haus der Generationen

Neumann & Heinsdorff Architekten mbB
Donnersbergerstraße 24
80634 München
info@neumannundheinsdorff.de
www.neumannundheinsdorff.de

Hotel Röhrl

Kühnlein Architektur
Sollngriesbacher Str. 4
92334 Berching
mail@kuehnlein-architektur.de
www.kuehnlein-architektur.de

Exkursion:
Sonntag, den 15.09.2019

Veranstalter:
Bayerische Architektenkammer in
Kooperation mit der
Bundesstiftung Baukultur

Leitung / Referenten:
Dipl.-Ing. Florian Lichtblau,
Architekt BDA, München

Tanja Mayer M. Eng.
Stadtplanerin
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Dipl. Ing. Katrin Schmitt
Architektin und Stadtplanerin
Bayerische Architektenkammer

Organisation:
Dipl. Ing. Katrin Schmitt,
Roman Freistätter M.A.
Bayerische Architektenkammer

Mit:
Akademie für Fort- und Weiterbildung
Maria Voss
Bayerische Architektenkammer
Waisenhausstraße 4
80637 München
Tel. 089 - 139880-43

Buchungscode
19307

