

# Quadratisch praktisch gut: Wohnen zwischen Traum- schloss und Hasenstall

Torsten Klafft  
21.06.2022  
TU Dresden

# Wer sind wir?



**Verfahrensbegleitung**

**Prozessentwicklung**

**Architektur**

**Leerstandsmanagement**

**Raumplanung**

**Soziologie**

**Kommunikation**

**Ortsentwicklung**

**Urbanistik**

**Beteiligung**

**Kulturmanagement**

**Pädagogik**



# **Was machen wir?**

# Was machen wir?

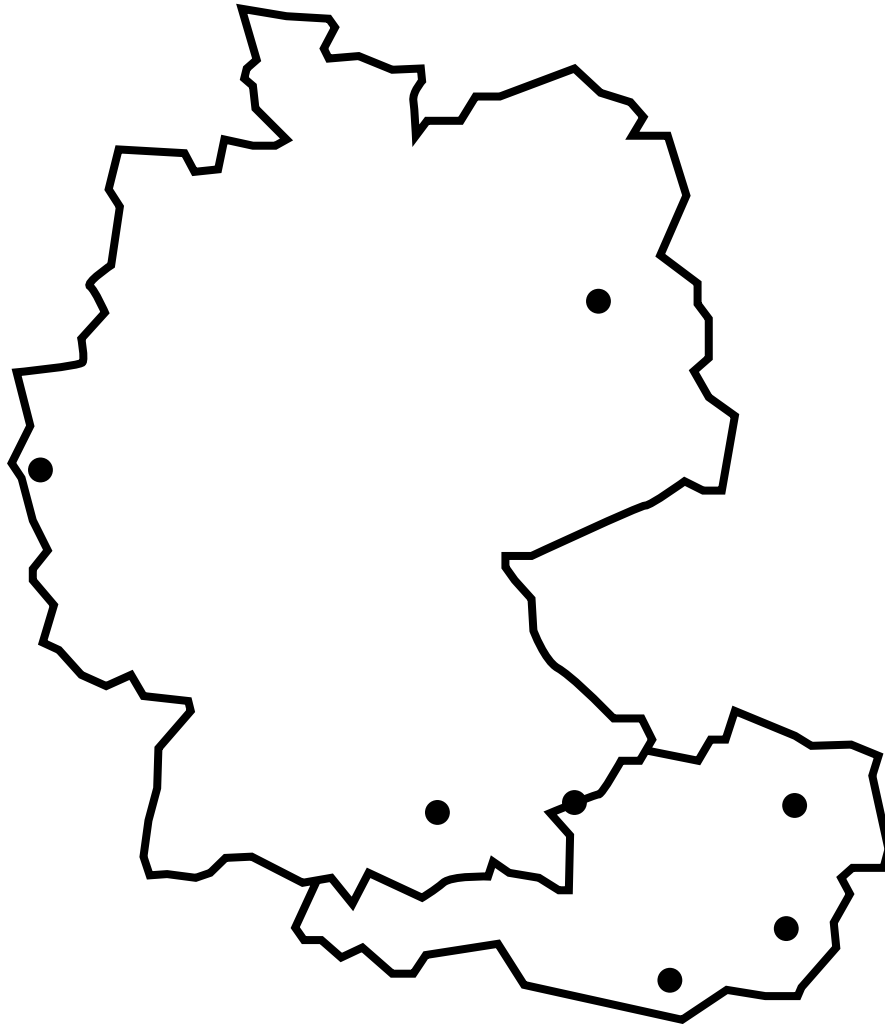
> Planung & Beteiligung

# Was machen wir?

- > Planung & Beteiligung
- > Umsetzungsbegleitung

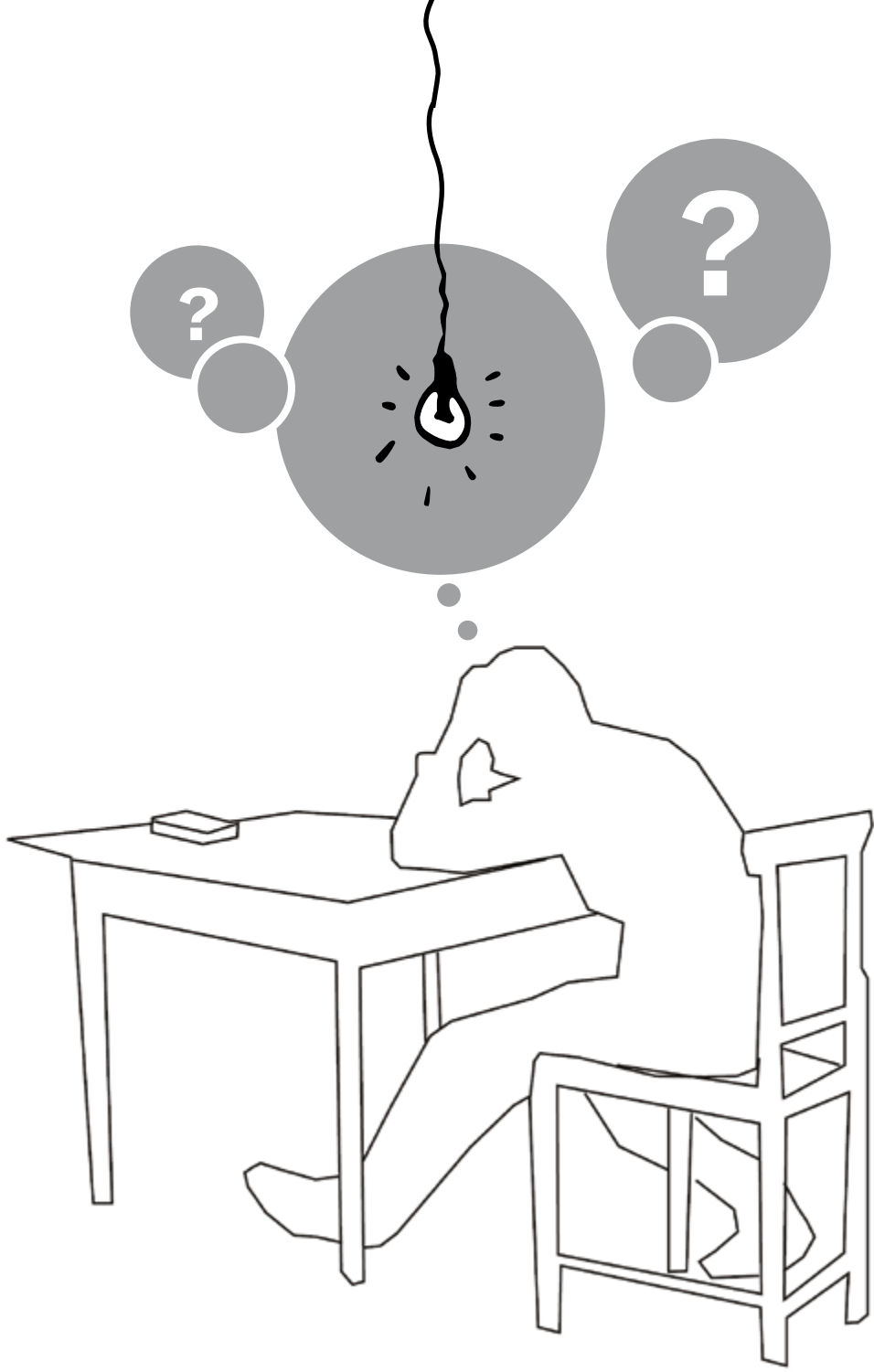
# **Was machen wir?**

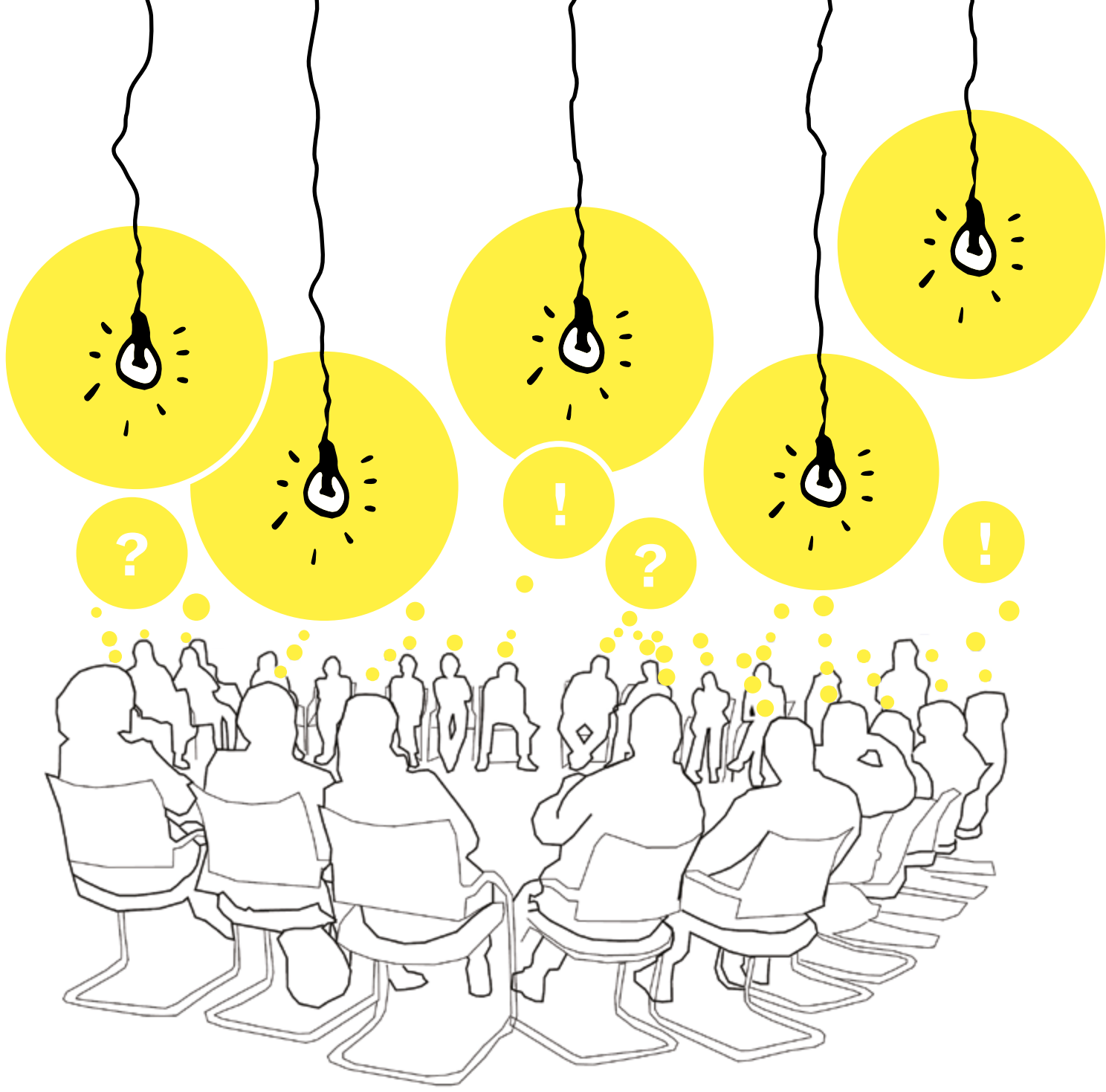
- > Planung & Beteiligung**
- > Umsetzungsbegleitung**
- > Bisher in rund 100 Gemeinden**

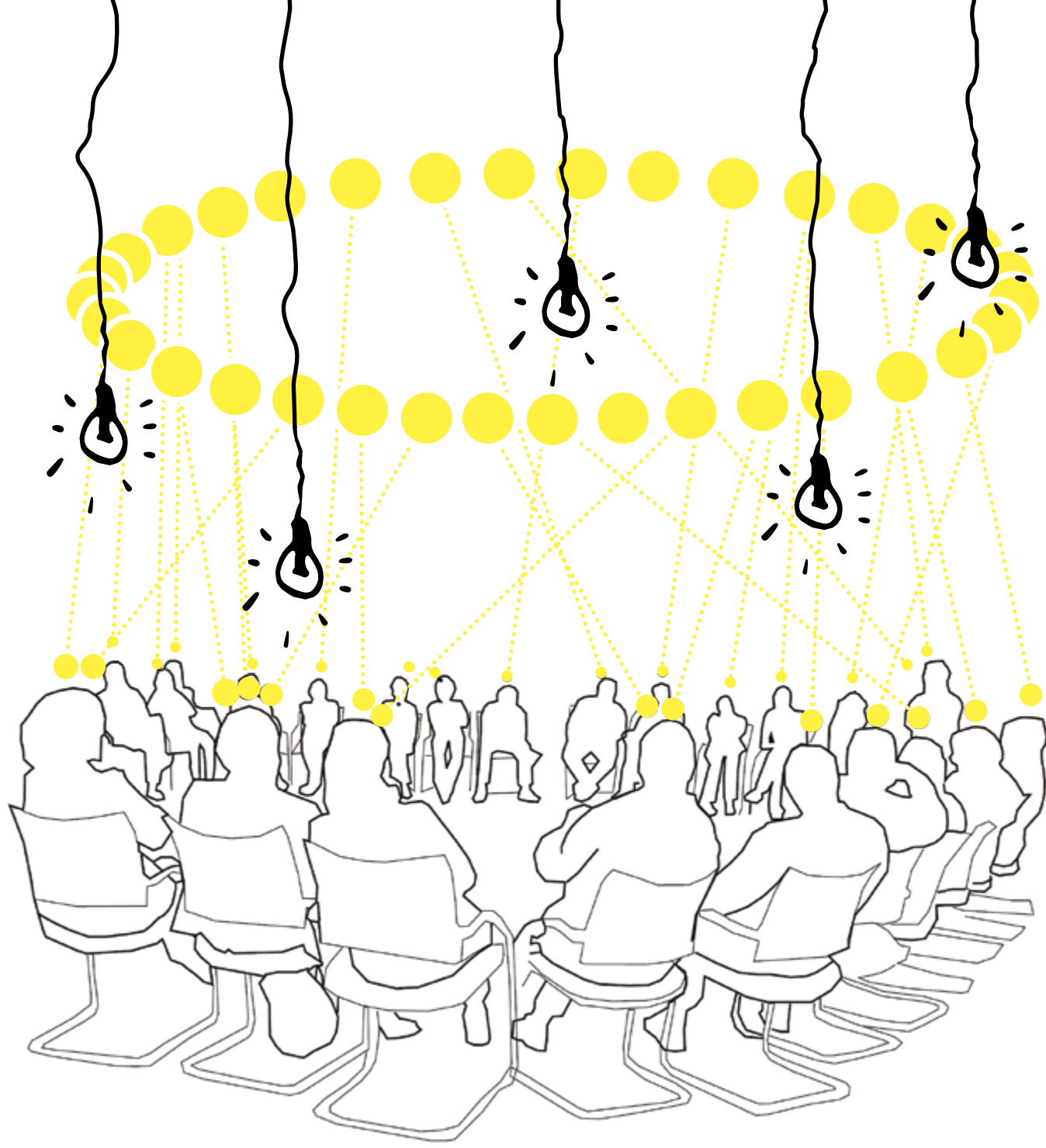


- > Wien
- > Berlin
- > Kärnten
- > Bayern
- > Oberösterreich
- > Steiermark
- > Nordrhein-Westfalen

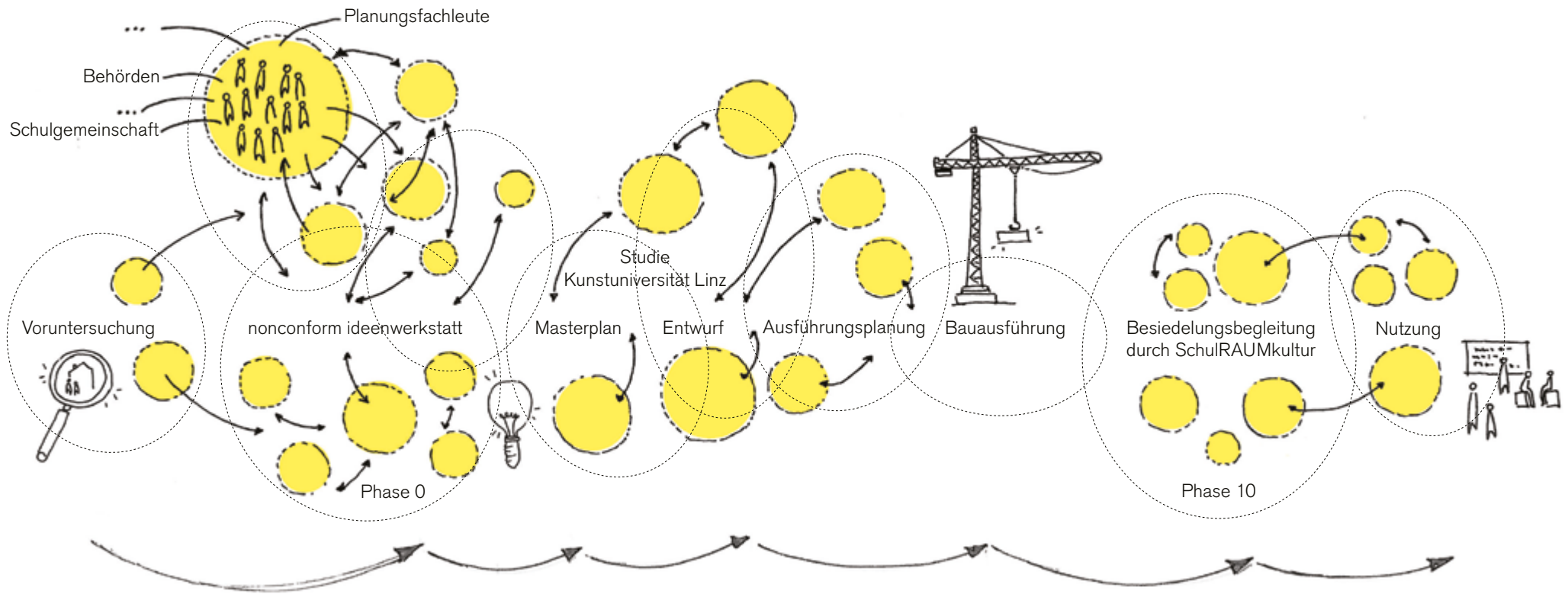
# Wie arbeiten wir?





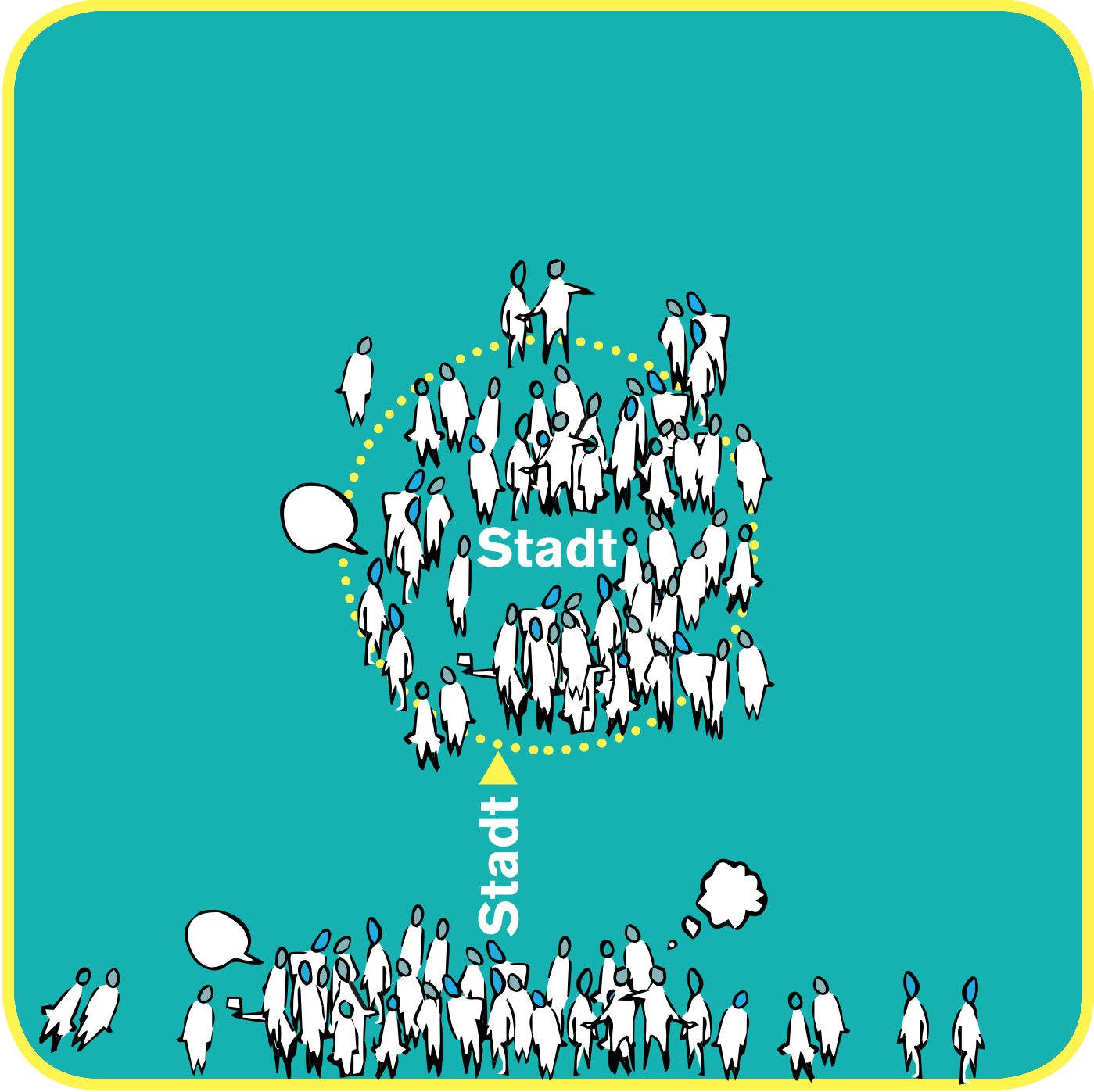


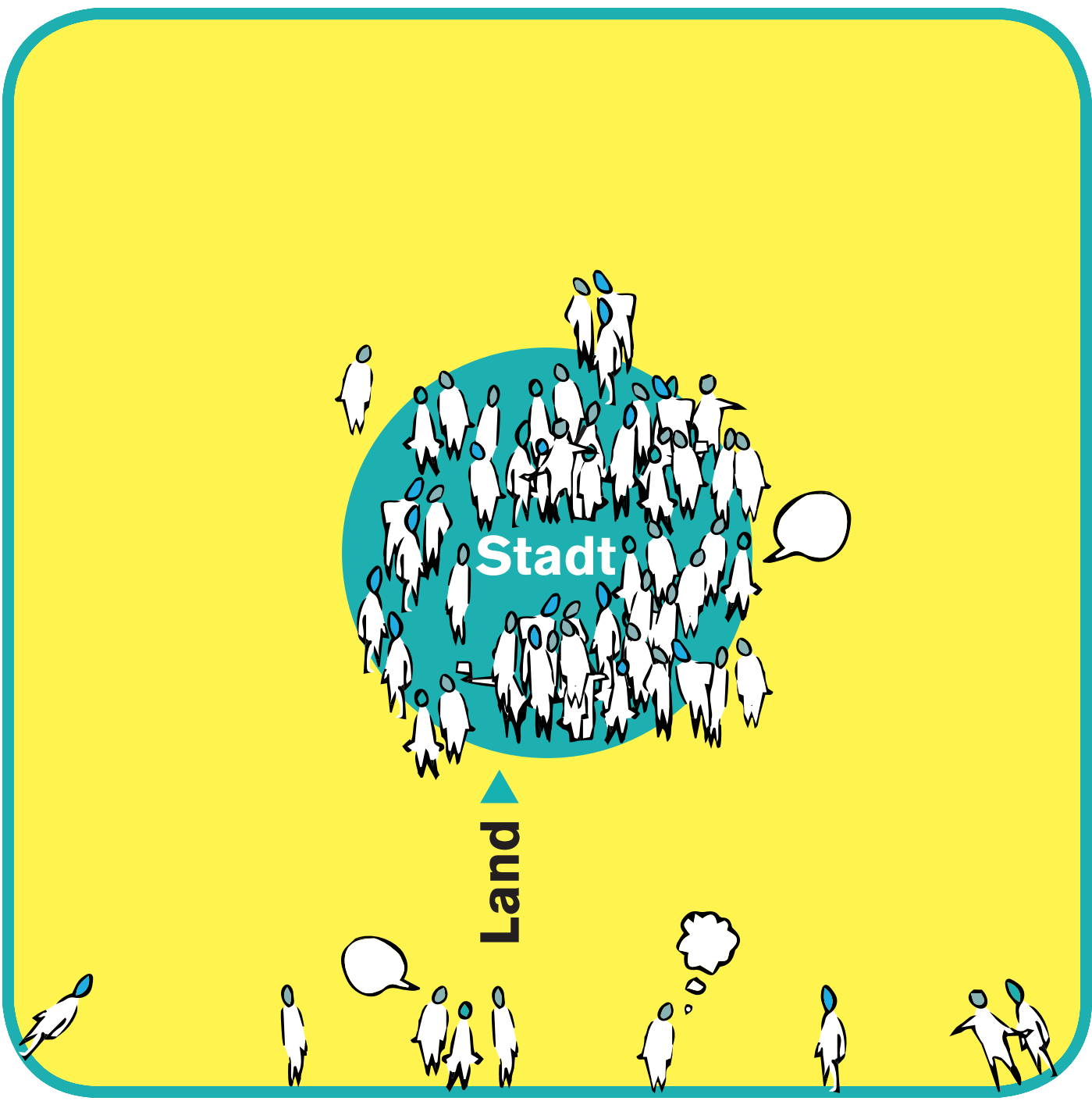
# den gesamten Prozess begleiten

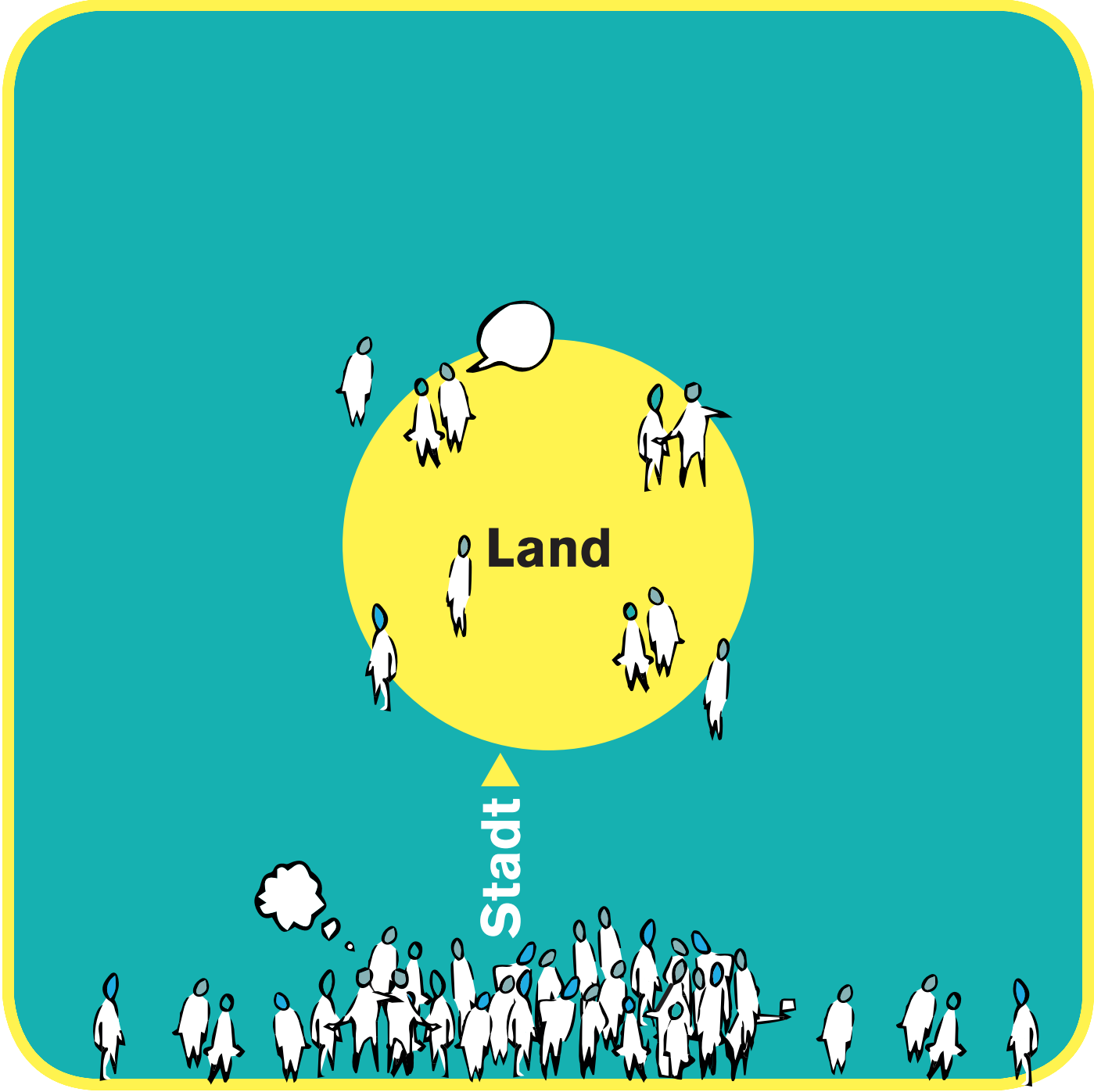


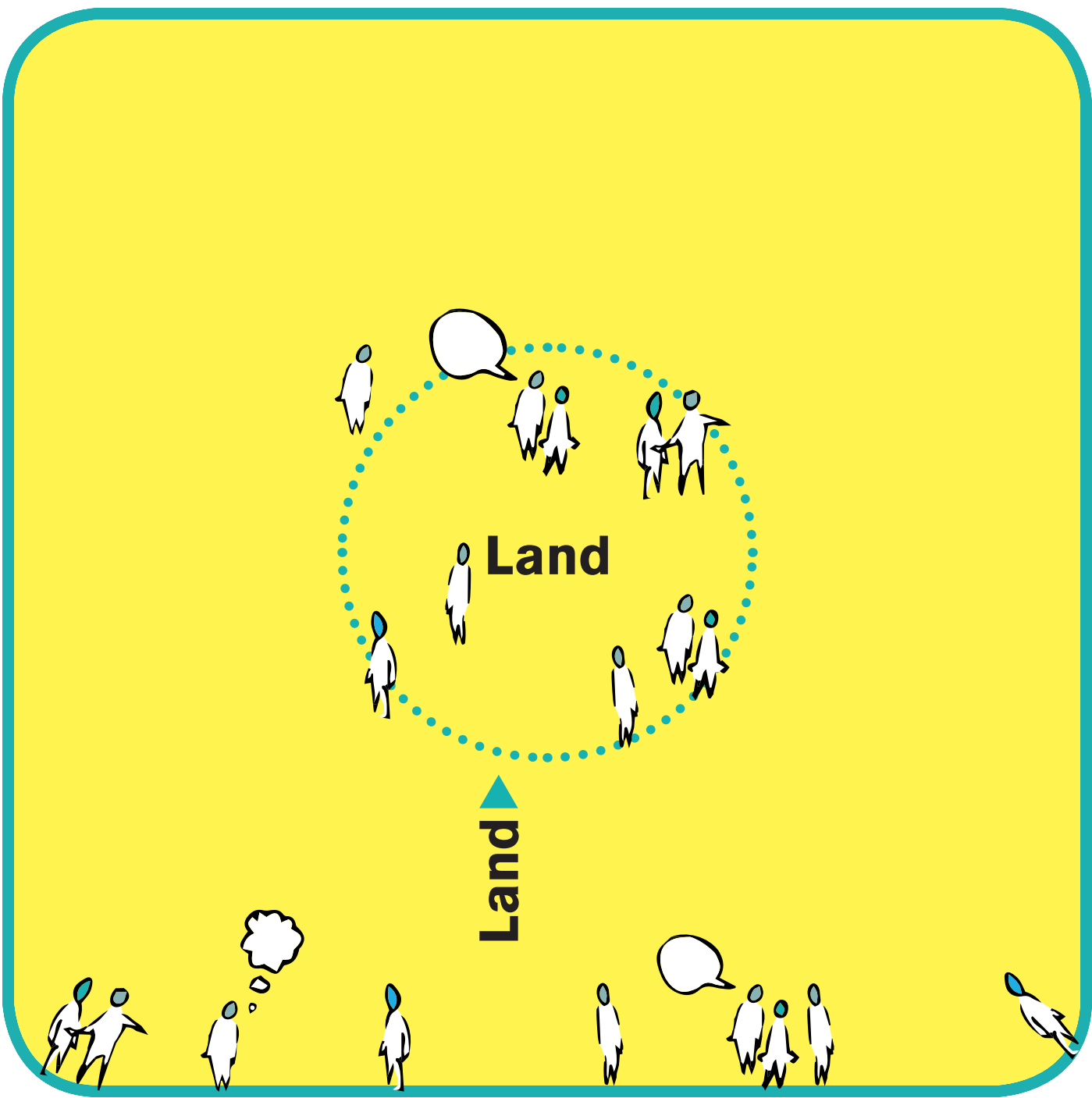
# **Wer seid ihr?**

# **Was macht ihr?**









- 1.  
Wir müssen ins Tun  
kommen!**
- 2.  
Wir müssen mutig  
träumen!**
- 3.  
Schritt für Schritt denken!**

**1.**

**Wir müssen**

**ins Tun**

**kommen!**



**Woher kommt das  
Einfamilienhaus?**

# **Wir wollten da raus und schöneres Wohnen für alle**



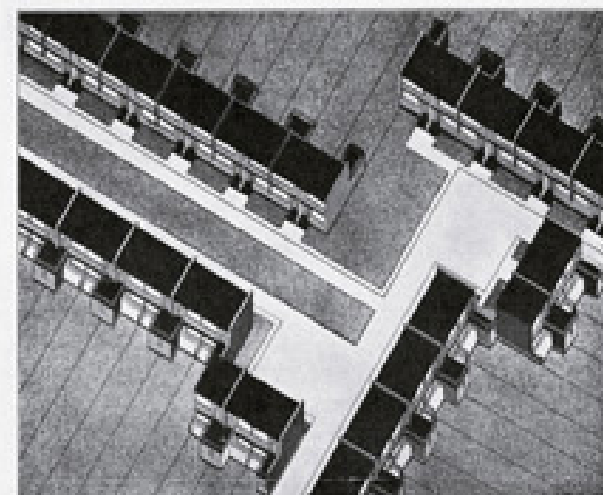






Schöne praktische Villen in jeder Größe in der  
Gartenstadt Hellerau mietweise und käuflich.

Kleine aneinandergebaute **Einfamilienhäuser** schon von ca. Mk. 300.— pro Jahr an. Freistehende kleine **Villen**, 5 Wohn- u. Schlafräume mit Zubehör und Garten, schon von Mk. 800.— pro Jahr an. Hellerau liegt am Rande ausgedehnter Kiefernwälder, klimatisch und landschaftlich hervorragend, 100 m höher als Dresden und doch nur ca. 25 Straßenbahnminuten von der Stadt entfernt. \* Hellerau bietet alle Vorzüge des Landaufenthaltes in bequemer Nähe der Großstadt und bei großstädtischem Komfort: Wasser, Gas, Elektrizität, Schwemmkanalisation, Geschäfte, Handwerker, Volksschule, höhere Schule, Bäder usw. Zurzeit hat Hellerau über 2000 Einw. Illustrierte Prospekte über kleine Einfamilienhäuser bis ca. Mk. 800.— jährlich gegen 40 Pf., desgl. über Villen über Mk. 800.— jährlich gegen 20 Pf. in Marken von der **Geschäftsstelle d. Gartenstadt Hellerau**, G.m.b.H., Hellerau b. Dr. (Briefporto v. Dresden 10 Pf.)



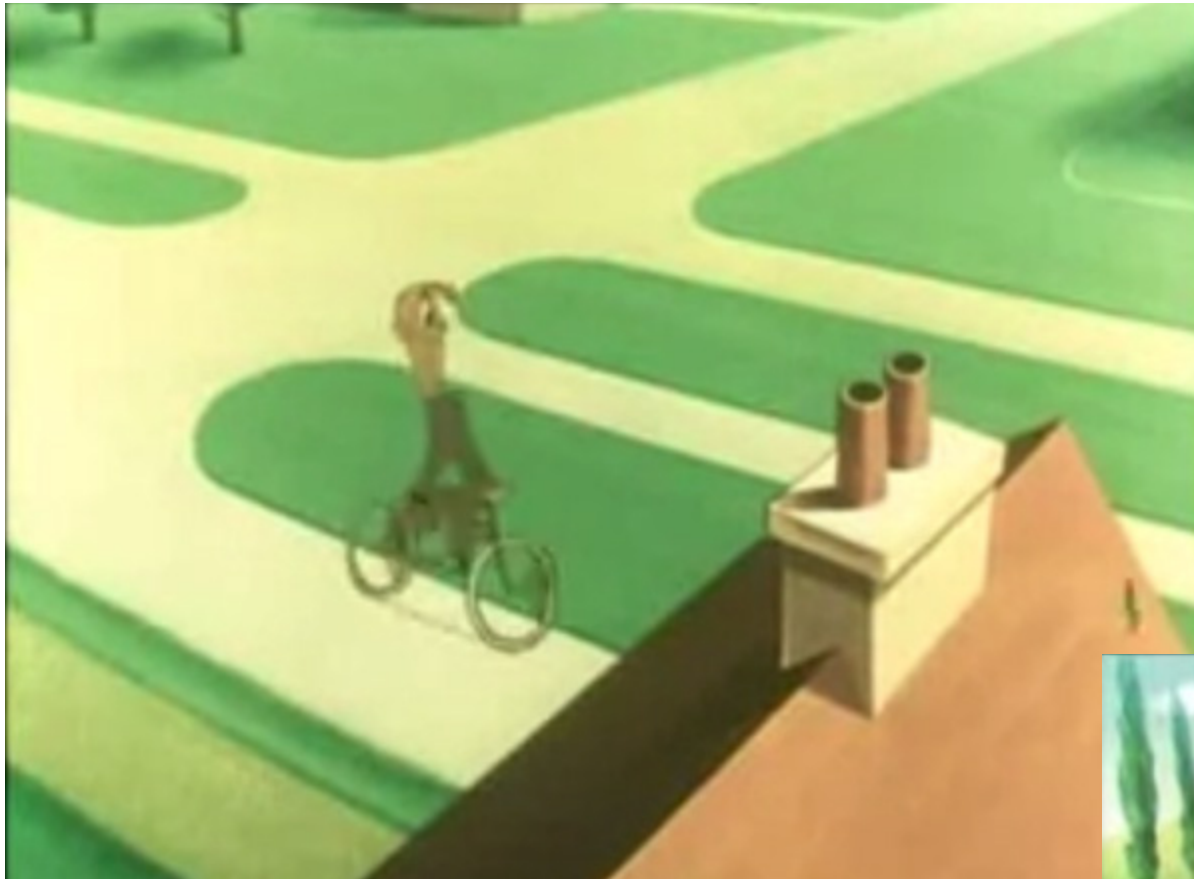
## **bauhaussiedlung dessau-törten**

planung und bauleitung: walter gropius

Charley

IN  
**New Town**  
COLOUR BY TECHNICOLOR  
A HALAS & BACHELOR CARTOON FILM PRODUCTION







**Was ist stattdessen passiert?**







1851



Spiegel-Optik  
Handarbeits-  
Fachgeschäft

MARIA  
BUELLA  
MARIE

24



GASTHOF WAGNER

AM 84 BB



Das König der Hügel  
ZU GAST IN  
WIRTSCHAFTSNAHE  
KING OF THE HILL  
www.king-of-the-hill.de





real

real

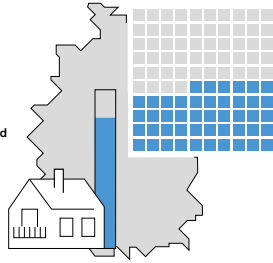
BOWLING STUNDE  
AB 15 EURO  
**Bowling Traunstein**  
Lounge & Bar  
KINDER BOWLING  
Spiel & Spaß  
www.bowling-traunstein.at  
03270 83270

Landhaus

## Wie wird gewohnt?

Wohnungszählung Zensus 2011  
aufgeschlüsselt nach Gebäudetyp

**83%**  
der Wohngebäude  
in Deutschland sind  
Einfamilienhäuser



**nur 46%**  
der Wohneinheiten sind  
darin untergebracht!

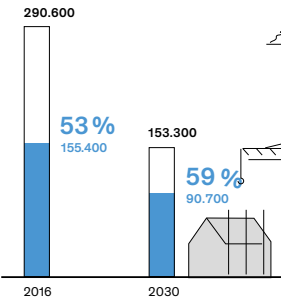
## Gibt es in Ihrer Gemeinde neu entstehende Einfamilienhausgebiete?

**Ja**  
**84%**  
Gemeinden gesamt

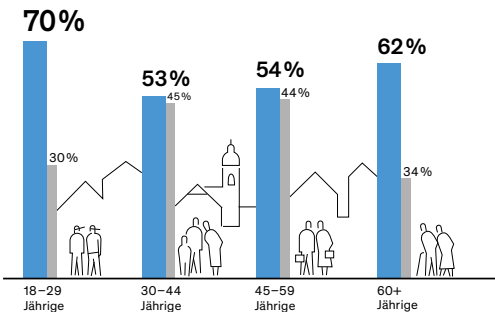
**Ja**  
**64,7%**  
in stark schrumpfenden  
Gebieten

## Prognose Neubaubedarf

Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (BBSR)



## Treffpunkt Ortskern – Die soziale Bedeutung des Zentrums



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

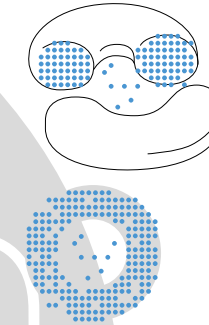
**Ja**  
Nein

# Der Donut-Effekt

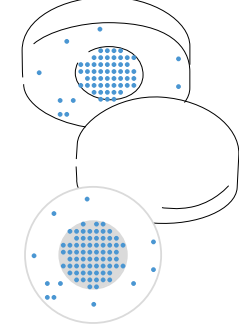
Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2015; BBSR 2016; Destatis 2014b; Destatis 2013; Kommunalbefragung zur Baukultur 2015; Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Aussterbende Gemeinde  
(Donut-Effekt)



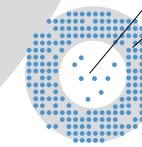
Vitale Gemeinde  
(Krapfen-Effekt)



## Gibt es in Ihrer Gemeinde nennenswerten Leerstand?

**Ja**  
**33%**

Wenn ja, wo gibt es eine räumliche  
Konzentration von Leerstand?



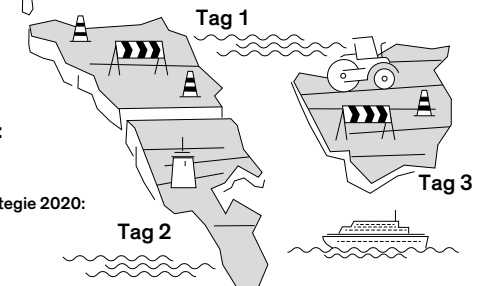
Ortskern **60%**  
Ortsnahe Lage **39%**  
Ortsrand **20%**  
Separate Ortsteile **32%**

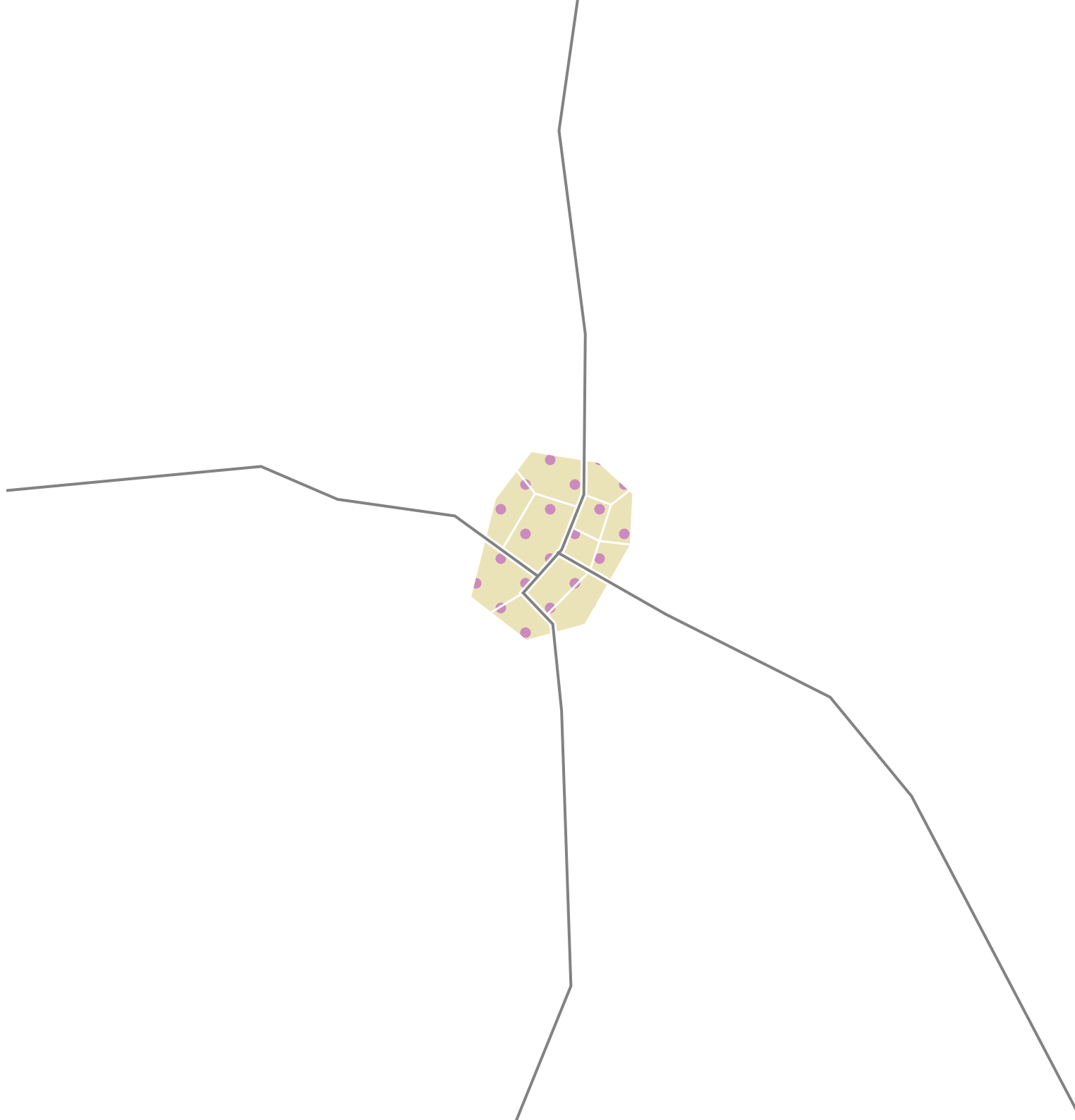
## Helgoland alle drei Tage komplett beplant

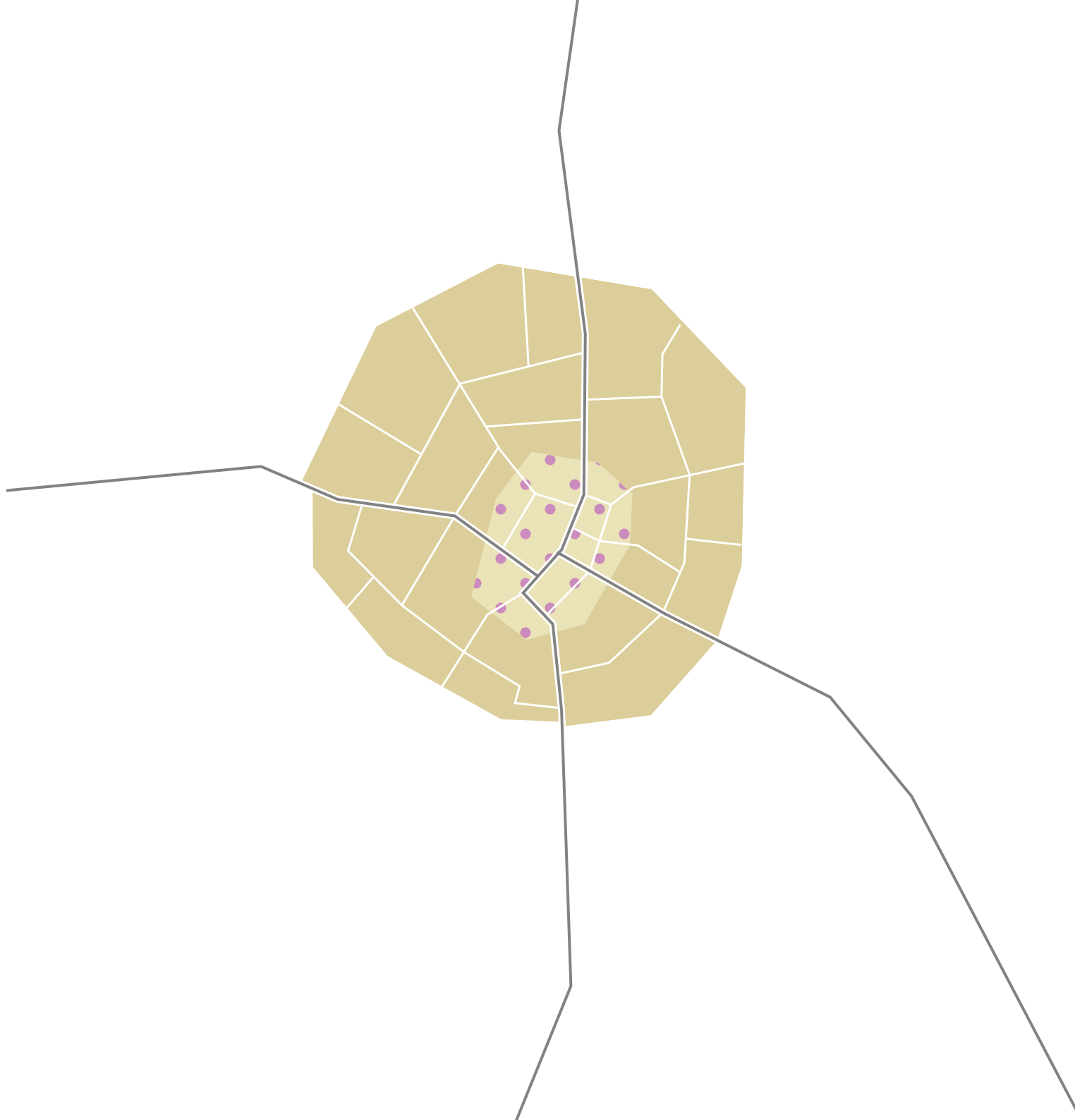
Planerisch in Anspruch genommene  
Fläche pro Tag in Deutschland  
(Schnitt 2011-2014)

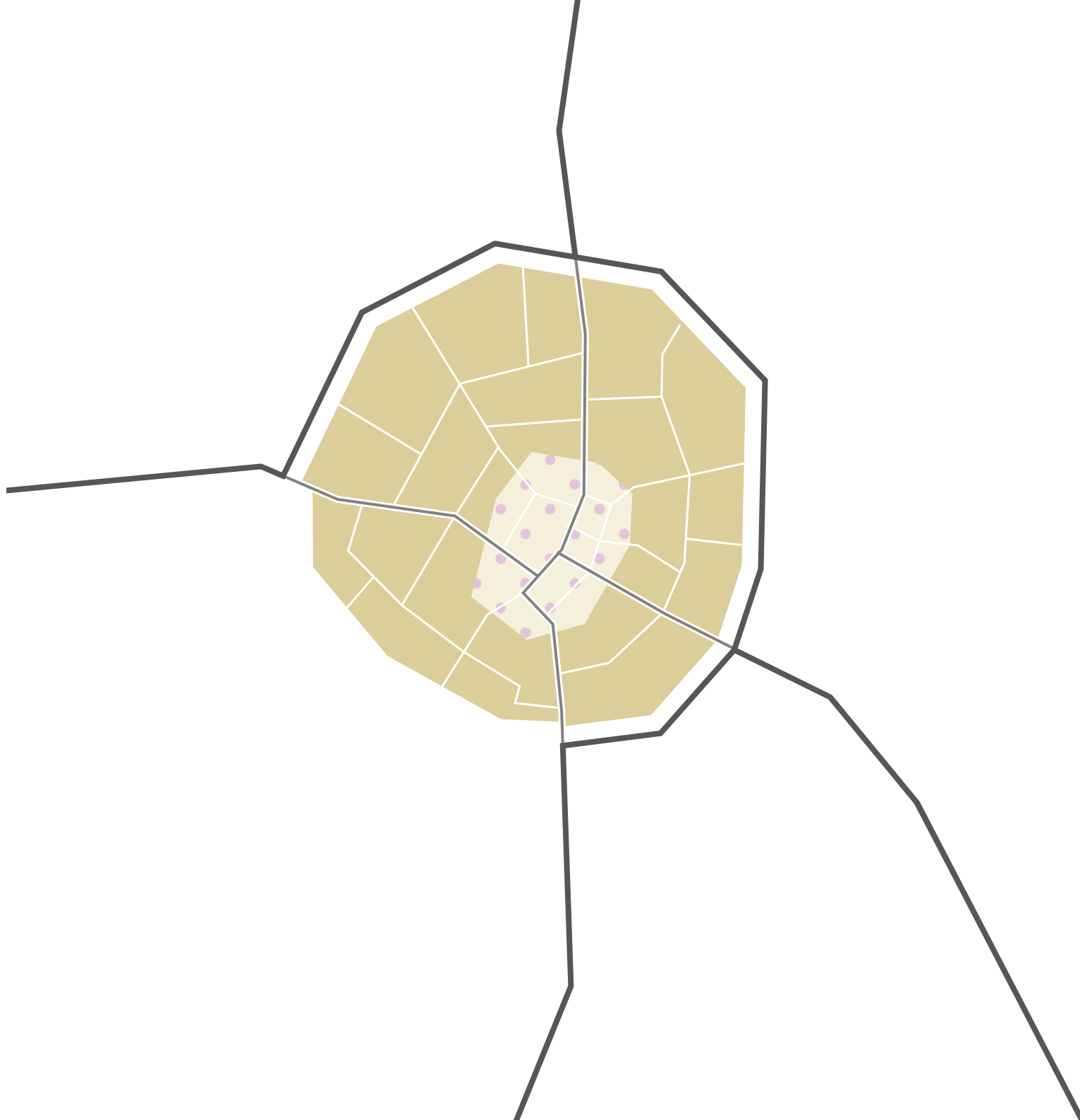
Flächenzuwachs/Tag:  
**69 ha**

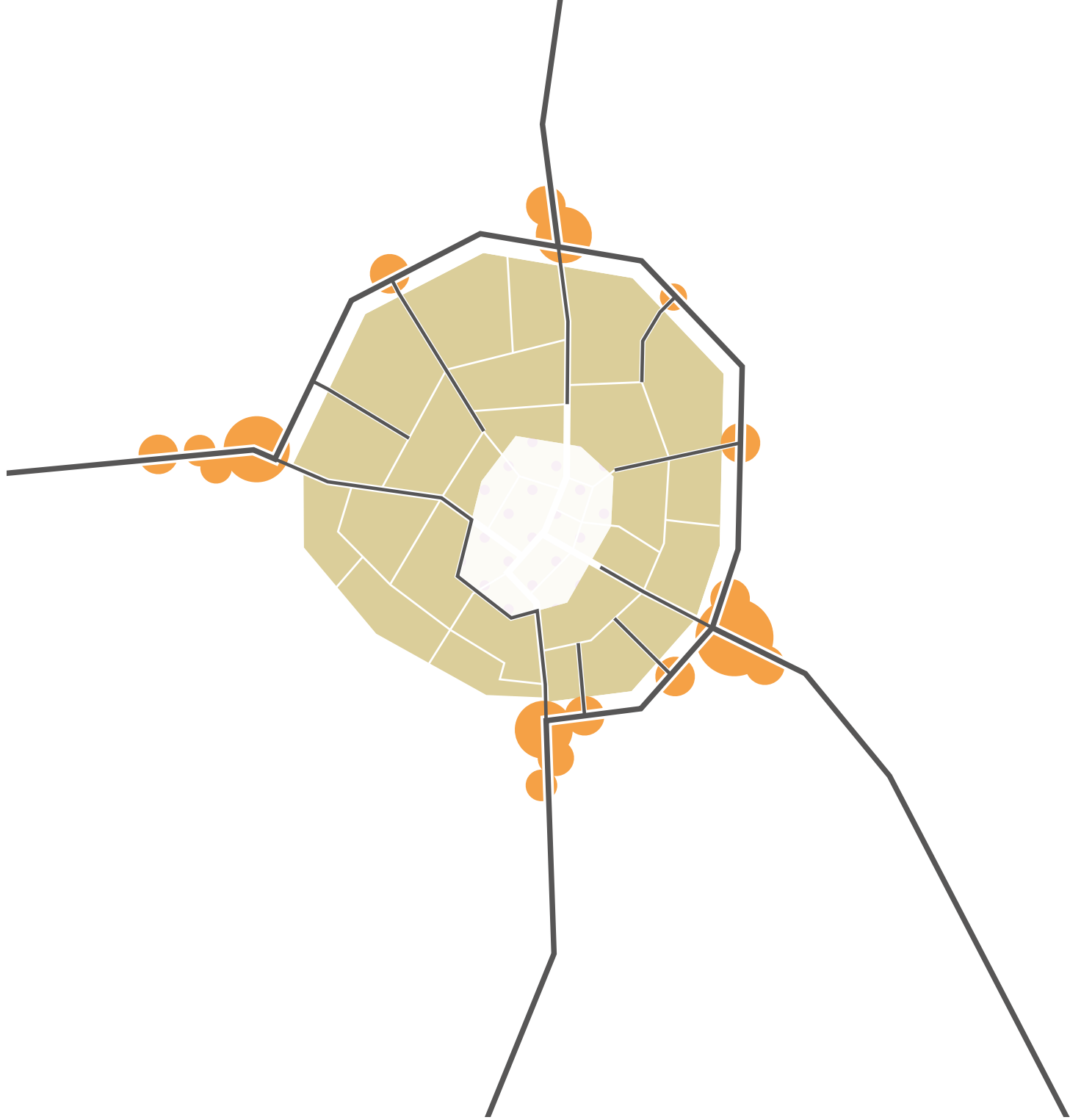
Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie 2020:  
**30 ha**

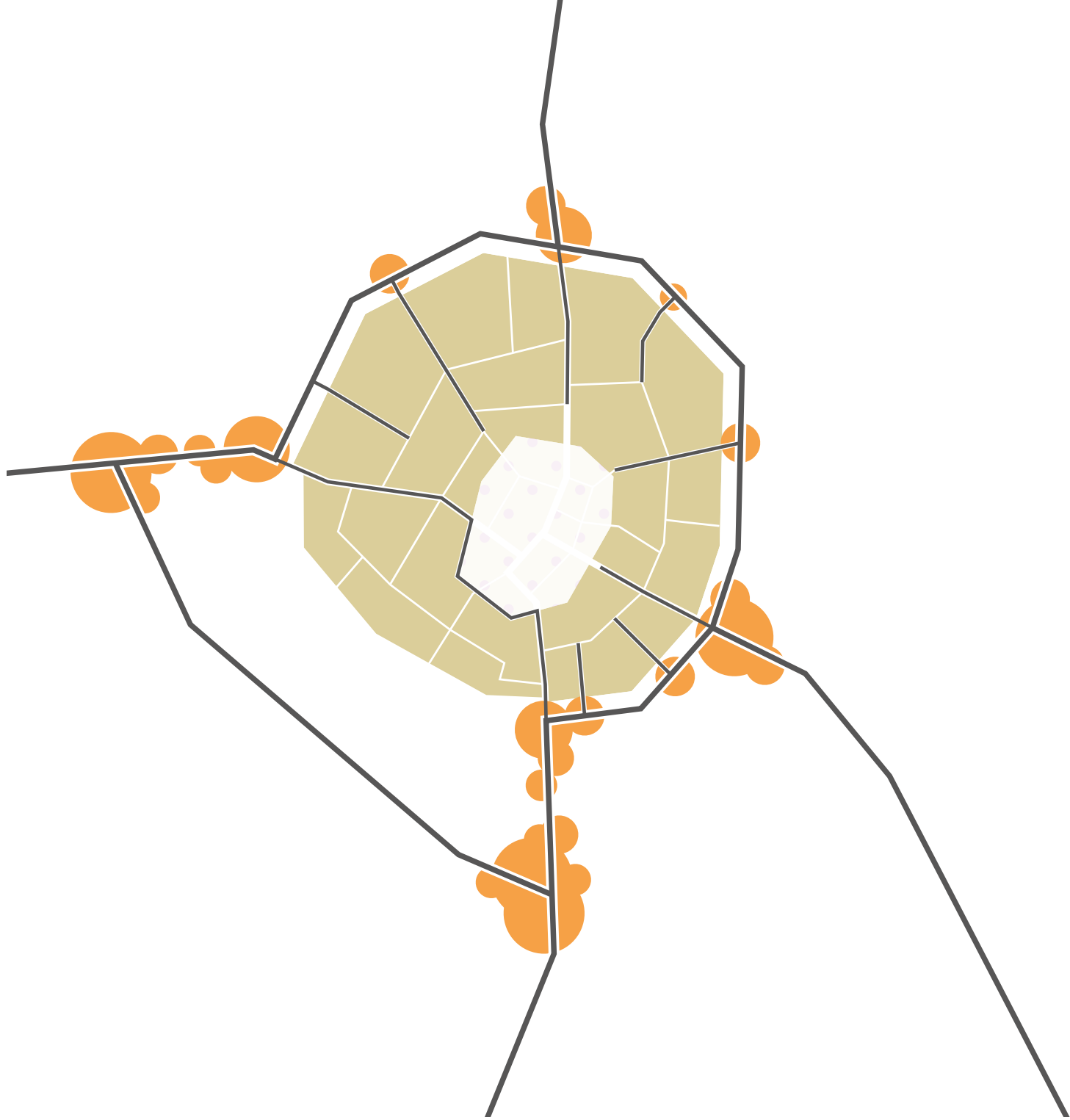












**Und das Auto ist das  
verbindende Glied!**





8  München  
Salzburg

Bergen  
Vachendorf

alle Richtungen 

 Zentrum

 Haslacher Feld  
Seiboldsdorf

 Sonntagshornstraße 







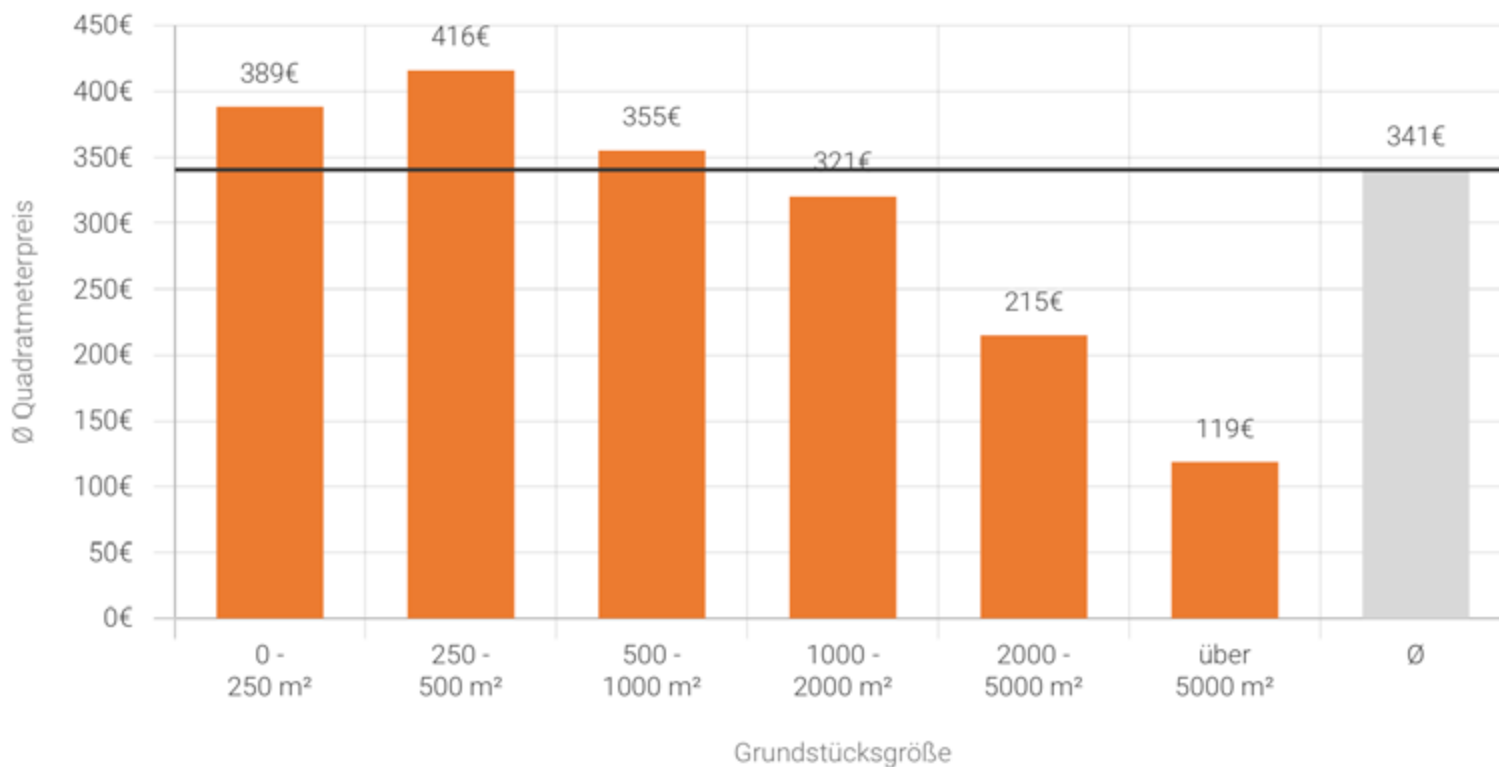
# Grundstückspreise Nordrhein-Westfalen

Hier finden Sie die aktuellen Grundstückspreise für Nordrhein-Westfalen

Auf einen Blick

Ø Quadratmeterpreis aktuell

**341 €**

















Dubrower Straße

Schorfelder Straße

**Wie lebt ihr  
denn so?**



09. MAI 2018 · CHARLOTTE ROCHE: JETZT KÖNNTE ES KURZ WEHTUN

## Verlasst die Städte!

*Charlotte Roche ist vor kurzem aufs Land gezogen - und heilfroh darüber.  
Denn die Großstadt macht den Menschen auf Dauer bloß krank,  
größenwahnsinnig und kriminell.*

Von Charlotte Roche



Foto: Julia Sellmann




[POLITIK](#)
[BERLIN](#)
[WIRTSCHAFT](#)
[GESELLSCHAFT](#)
[KULTUR](#)
[MEINUNG](#)
[SPORT](#)
[WISSEN](#)
[VERBRAUCHER](#)


**Wolfgang Denzel Auto AG**

 Denzel Klagenfurt  
St. Veiterstraße

[JETZT ENTDECKEN](#)

[Berliner](#) » [Berlins 13. Bezirk: Das Hipsterdorf in der Uckermark](#)

Berlins 13. Bezirk

04.10.2018, 16:40 Uhr

## Das Hipsterdorf in der Uckermark

Gerswalde in Brandenburg ist ein Magnet für Menschen aus Berlin. Das Problem ist nur: Hier leben ja schon Leute! Kann ein Dorf gentrifiziert werden? [VON ANGIE POHLERS](#)

86



Wo sich Hauptstädter wohlfühlen: Gerswalde in Brandenburg. FOTOS: TOBIAS KRUSE

Es gibt diese Sommertage, da wundert sich Eva Meister. Sie steht am Gartenzaun und schaut den Ziegenwinkel hinunter, ihre Straße. Alles voller Autos, alles Berliner Kennzeichen. Sie stehen vor der Kirche, die sich ziemlich mächtig erhebt für so ein kleines Dorf. Drüben auf der Wiese rund um den Lindenplatz ebenfalls. Wenn die Leute aussteigen, tragen sie oft Gummistiefel, selbst bei Sonnenschein. Eva Meister lacht, wenn sie davon erzählt. Teuer sind solche Stiefel, 80 Euro oder so. Niemand, der schon immer in Gerswalde lebt, würde solche Gummistiefel kaufen.

Schon immer, das heißt: So wie Eva Meister. 64 Jahre alt, seit Kurzem in Rente, ihr Leben lang hat sie drüben im Schloss als Sozialpädagogin schwierige Jugendliche betreut. Meister ist der Inbegriff der kleinen, energischen Frau: wachsame Augen hinter dem lilafarbenen Brillengestell, dunkle Kurzhaarfrisur, schwarz lackierte Fußnägel. Wenn unerwartet Besuch kommt, braucht sie nur fünf Minuten. Geschirr, Kaffee, Kekse, Obst. Zack, zack, steht alles auf dem Tisch und Meister selbst auf der Veranda. Ihr Blick schweift über den makellosen Garten, das Häuschen ist in Schuss. Sie lässt sich in den



FLORYDAY

Kleider -50%

3. März 2019, 18:37 Uhr Großstadtflucht

## "Nur Vögel, keine Autos, kein Geplapper - so wie ich es wollte"



Feedback

**Manchmal schadet die Hektik der Großstadt der Kreativität. Drei Künstler schildern, warum sie ihr Leben in München aufgegeben haben.**

ANZEIGE

Von *Ornella Cosenza und Alina Venzl*

Junge Künstler wohnen in Lofts oder in Kreativ-WGs, Großstadtlärm stört sie nicht, laute Partys werden gesucht und nicht gemieden. Klar, das sind Klischees. Klar ist aber auch: Um als junger Künstler weiterzukommen, muss man netzwerken, in der Szene unterwegs sein - und eigentlich in München wohnen. Es gibt aber auch Gegenbeispiele - drei Künstler und ihre Stadtflucht.



Stadtflucht: Viele Menschen drängen nach München, einige junge Künstler wollen dagegen raus. Sängerin Elisa Giulia Teschner, 26, will mehr Natur erleben. (Foto: Martin Holzner)

### Reizüberflutung

Aus dem rosafarbenen Kapuzenpulli hängen ein paar blonde Haarsträhnen heraus. **Elisa Giulia Teschner**, 26, schaut in die Kamera. Im Hintergrund: Eine Wald- und Berglandschaft, bedeckt mit einer pudersüßweißen Schneedecke. Kein Mensch weit und breit. Es ist Dezember. Es ist eiskalt, aber Elisa wandert trotzdem allein auf den Herzogstandgipfel. Die Fotos von ihrer Wanderung in der Natur postet sie auf ihrem Instagram-Profil.

Elisa liebt die Natur. In Bayern besonders die Seen und die Berge. Regelmäßig zieht es Elisa, Frontsängerin der Münchner Dark-Pop Band *Varo*, raus aus der

**Wohnungsmarkt**

## Wir können nicht alle in Großstädten wohnen

In Tübingen droht Grundstücksbesitzern Enteignung. Aber solche Schritte retten den Wohnungsmarkt in den Städten auch nicht. Das Leben auf dem Land muss sich verbessern.

Ein Kommentar von **Sören Götz**

6. März 2019, 18:49 Uhr / [669 Kommentare](#)



*Können Enteignungen den angespannten Wohnungsmarkt in Tübingen beruhigen? © Arnulf Hettrich/imag*

Im Kampf um bezahlbaren Wohnraum scheint die Zeit der radikalen Vorschläge gekommen: Eine Berliner Bürgerinitiative will großen Immobilienkonzernen die Wohnungen wegnehmen. Und der grüne Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer droht Grundstücksbesitzern mit Enteignung, wenn sie ihr Land nicht bebauen.

Im Unterschied zur Berliner Initiative ist Palmers Vorschlag vernünftig – und gar nicht so radikal, wie das Wort Enteignung vorgaukelt. Palmer

Landflucht

## Zuhause ist, was man draus macht

Ein Forschungsinstitut hat vorgeschlagen, ganze Landstriche aufzugeben. Und damit gleich drei Ministerpräsidenten in Rage gebracht.

Von **Charlotte Theile**

18. März 2019, 6:00 Uhr / Editiert am 18. März 2019, 18:01 Uhr / ZEIT im Osten Nr. 12/2019, 14. März 2019 / [412 Kommentare](#)



Der Fotograf Tobias Kruse hält seine Heimat einfach fest: Seine Strecke zeigt Motive aus Sachsen-Anhalt und Brandenburg. © Tobias Kruse/OSTKREUZ

Andreas Brohm fährt ein Stadtauto. Einen Citroën, vollgepackt mit Kindersitzen, Plakaten und Klebeband. Es ist ein Auto, das wunderbar in jede Parklücke passen würde. Doch so richtig einparken musste Brohm schon lange nicht mehr. Er fährt Auto, wie man auf dem Dorf eben Auto fährt: Er schneidet Kurven, drückt das Gaspedal ziemlich oft durch und parkt, wo es ihm passt. Zwischendurch deutet er nach draußen: "Hier sehen Sie die alte Eisenverhüttung aus dem Jahr 1896, da vorne erstreckt sich der Schlossgarten, für den Kunstpavillon haben wir jetzt keine Zeit, aber der ist auch einen Besuch wert." Andreas Brohm ist

## Bevorzugte Wohngegend

Quelle: Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

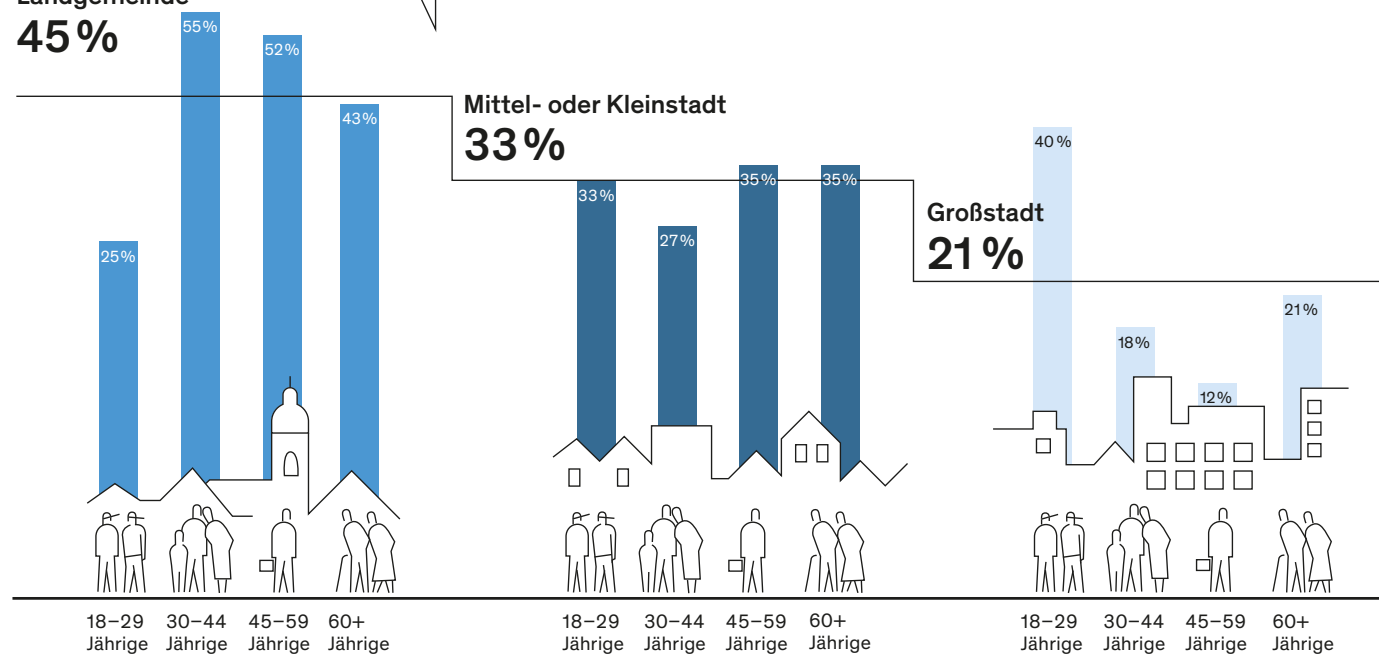
Wo würden Sie am liebsten wohnen?

... unabhängig von Ihrer finanziellen Situation oder anderen Rahmenbedingungen und wenn Sie es sich aussuchen könnten?

Landgemeinde  
**45%**

Mittel- oder Kleinstadt  
**33%**

Großstadt  
**21%**





**1.**

**Wir müssen**

**ins Tun**

**kommen!**



163 Gefällt das | 47 Gefällt das nicht | Merken | Teilen

Unter unserem Himmel | 24.02.2019  
**Neue Ortsmitten in Bayern**

BR Fernsehen  
24.02.2019, 19:15 Uhr  
44 Min



Wenn die Bauern aus den Dörfern verschwunden sind und der Siedlungsbrei der Einfamilienhäuser sich

Weitere Folgen



Unter unserem Himmel | 24.03.2019  
**Rund um den großen Waldstein**  
24.03.2019 44 Min



Unter unserem Himmel | Heimat-Doku  
**Die Zukunft des Waldes**



163 Gefällt das
 47 Gefällt das nicht
 Merken
 Teilen

Unter unserem Himmel | 24.02.2019

# Neue Ortsmitten in Bayern

BR Fernsehen  
 24.02.2019, 19:15 Uhr  
 44 Min



Wenn die Bauern aus den Dörfern verschwunden sind und der Siedlungsbrei der Einfamilienhäuser sich

### Weitere Folgen



Unter unserem Himmel | 24.03.2019  
**Rund um den großen Waldstein**  
 24.03.2019 44 Min



Unter unserem Himmel | Heimat-Doku  
**Die Zukunft des Waldes**



Unter  
**Neue**

BR Fernsehen  
24.02.2019, 19:15  
44 Min

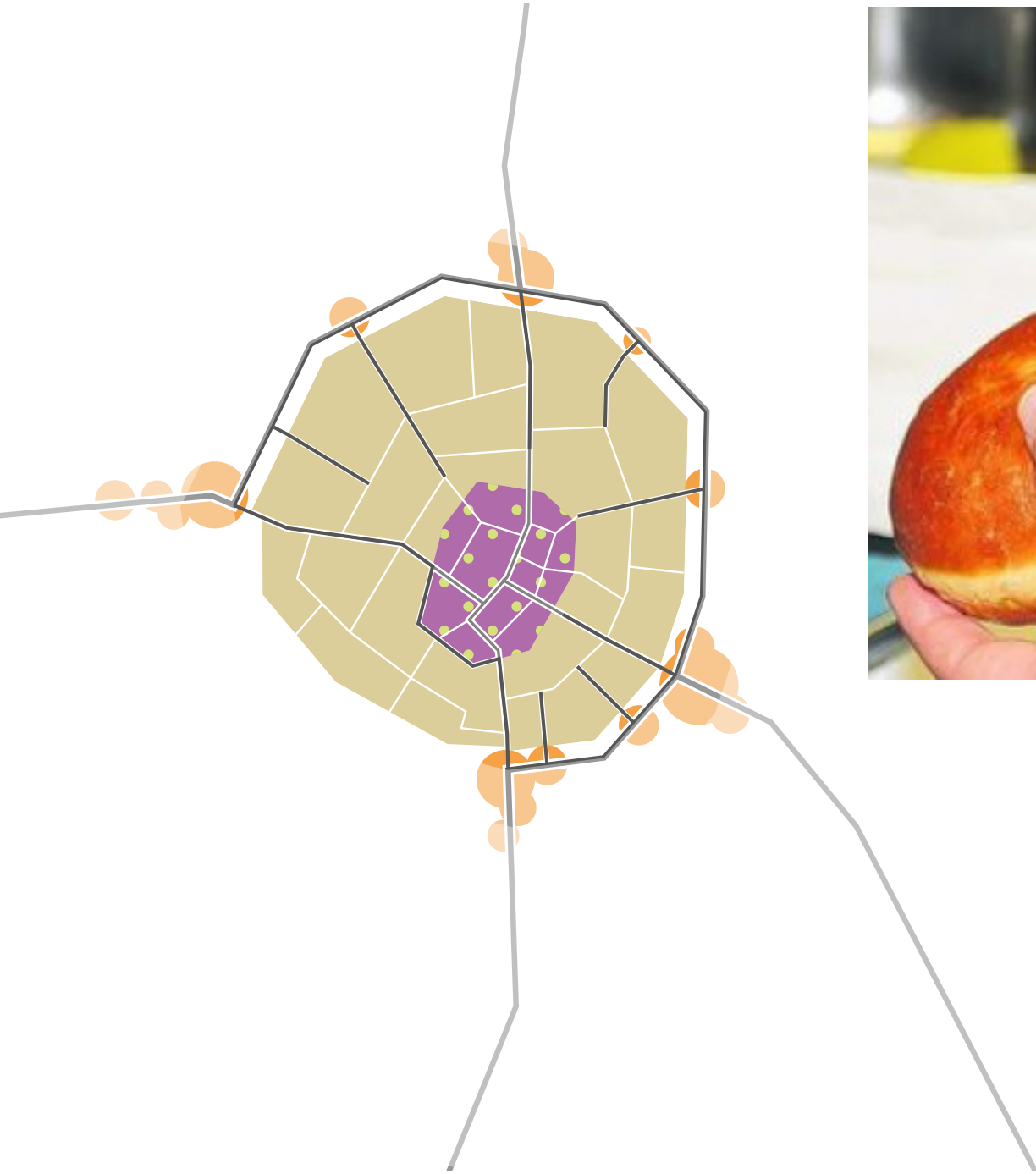
Wenn die Bauern aus den

4.03.2019  
Waldstein

...em Himmel | Heimat-Doku  
...e Zukunft des Waldes

**Wie können wir  
gemeinsam ins Tun  
kommen?**

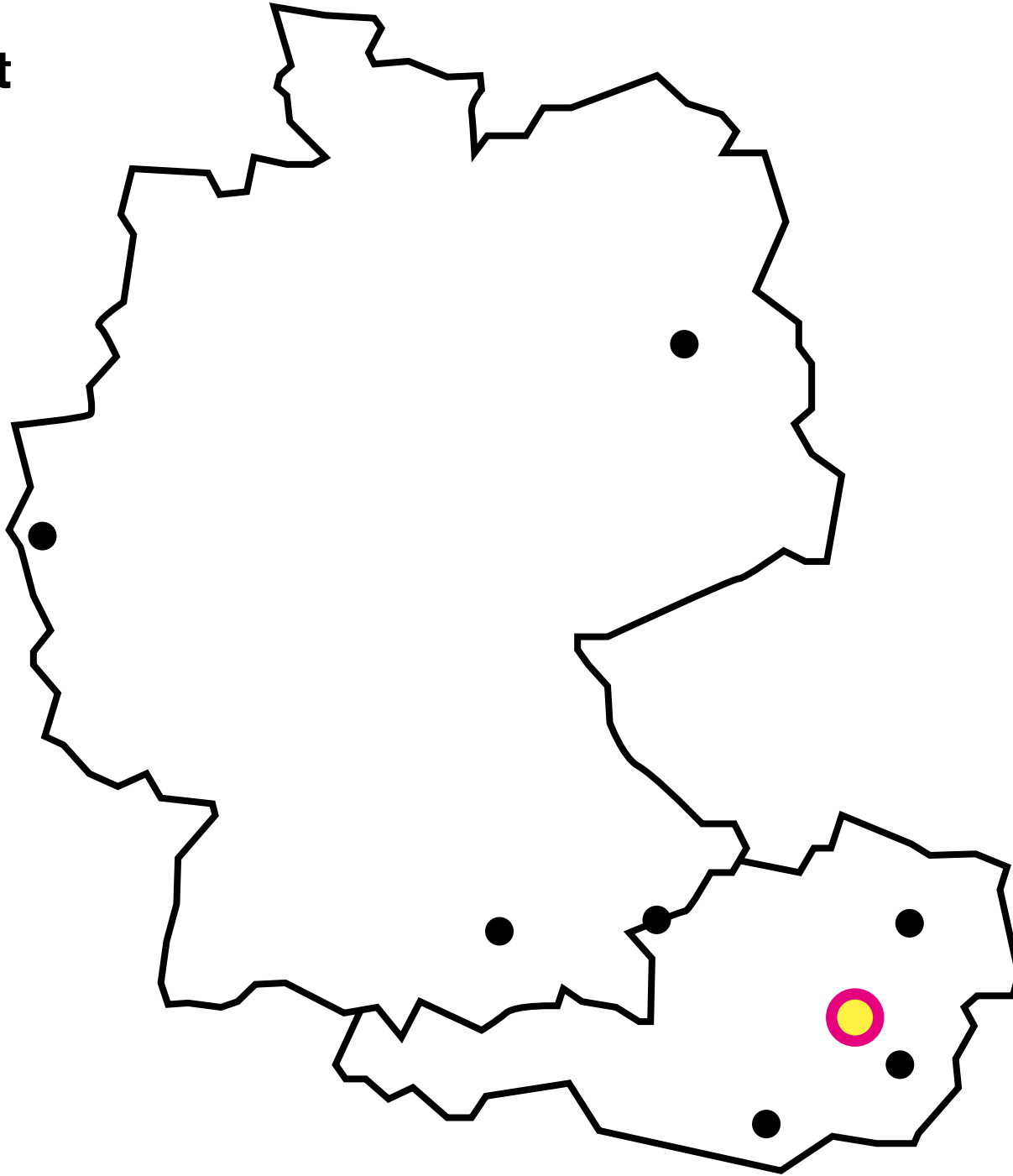






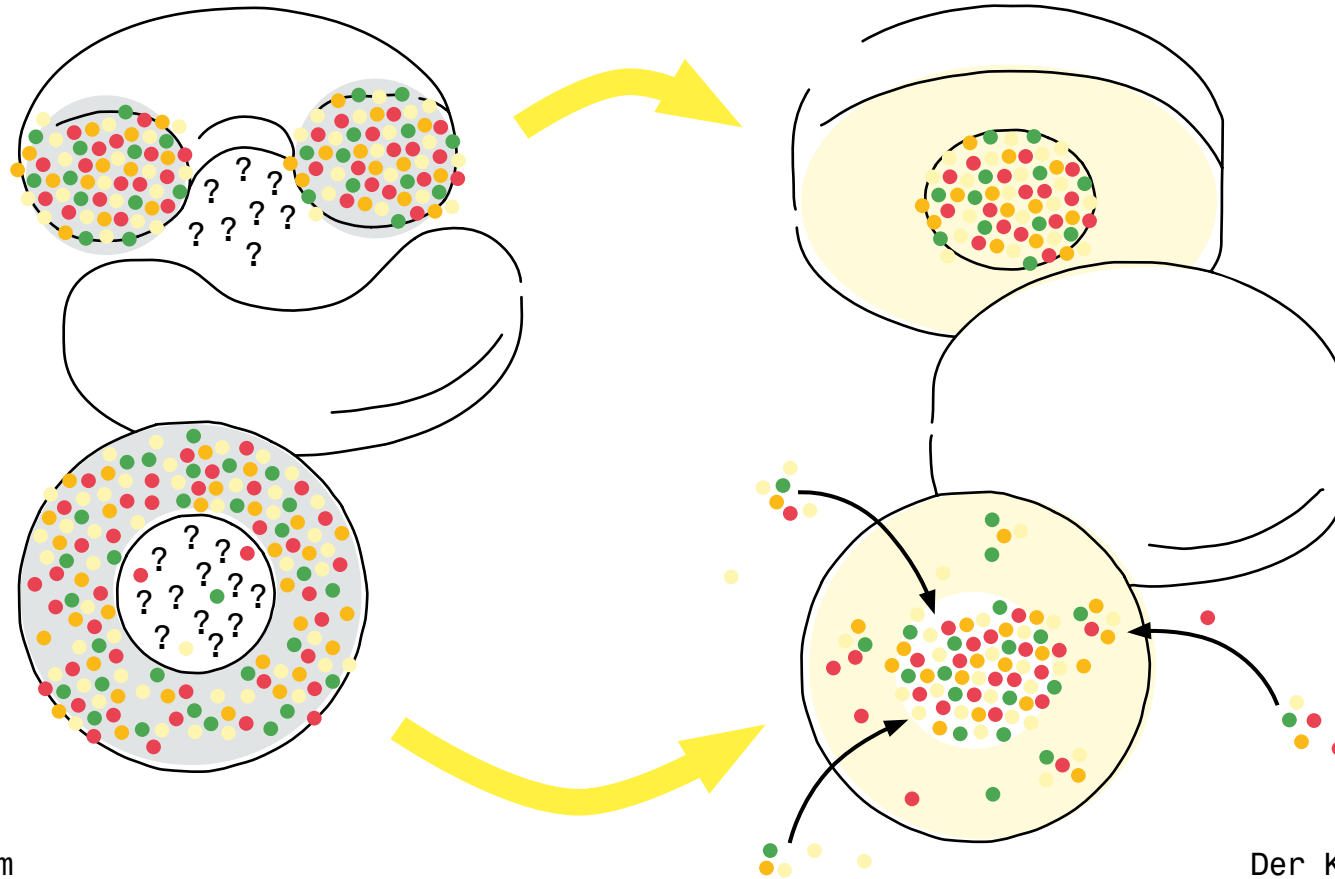
# Die Belebung der Innenstadt von Trofaiach

**nonconform  
ideenwerkstatt**



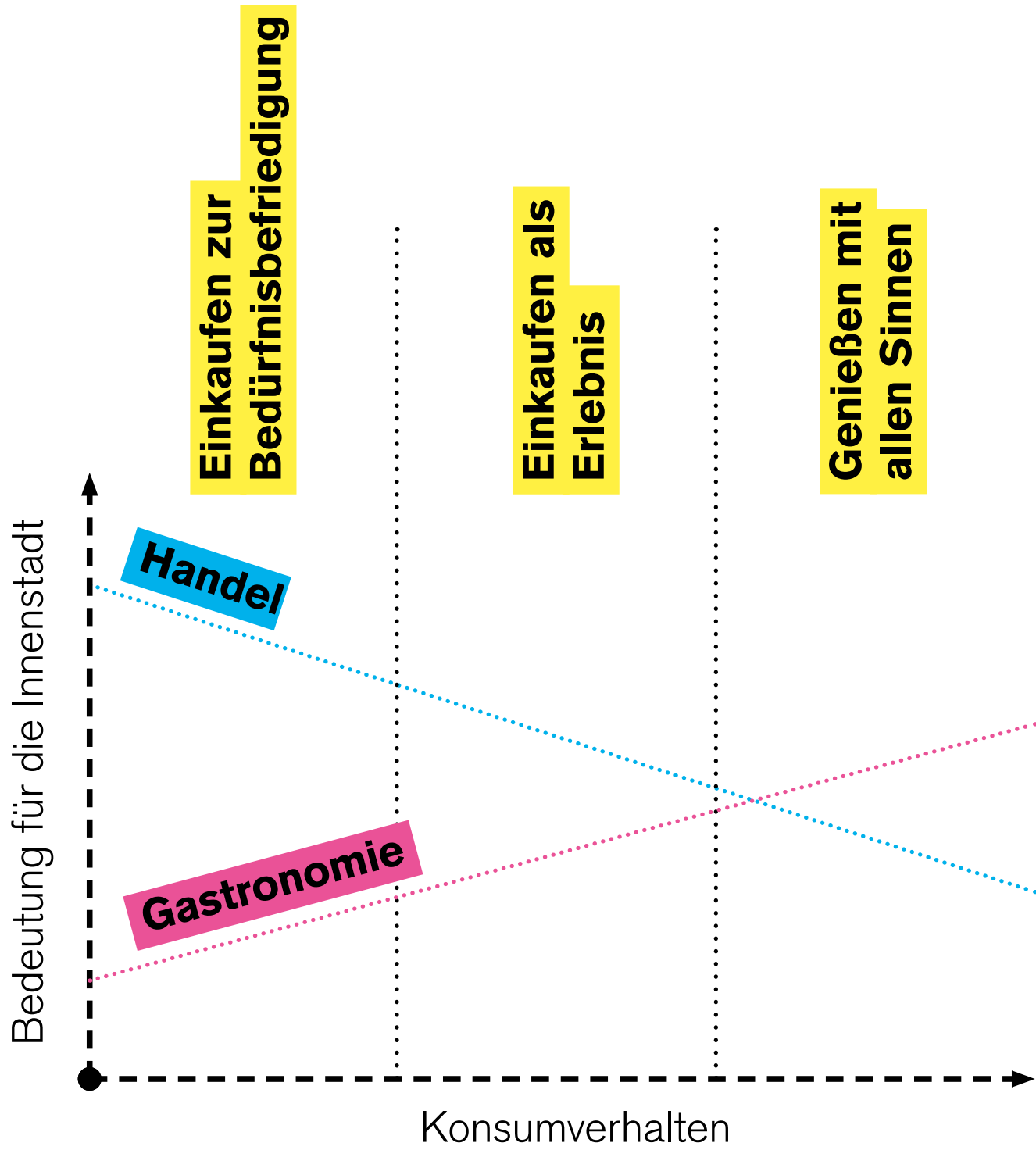
# Trofaiach

muss zum Krapfen werden

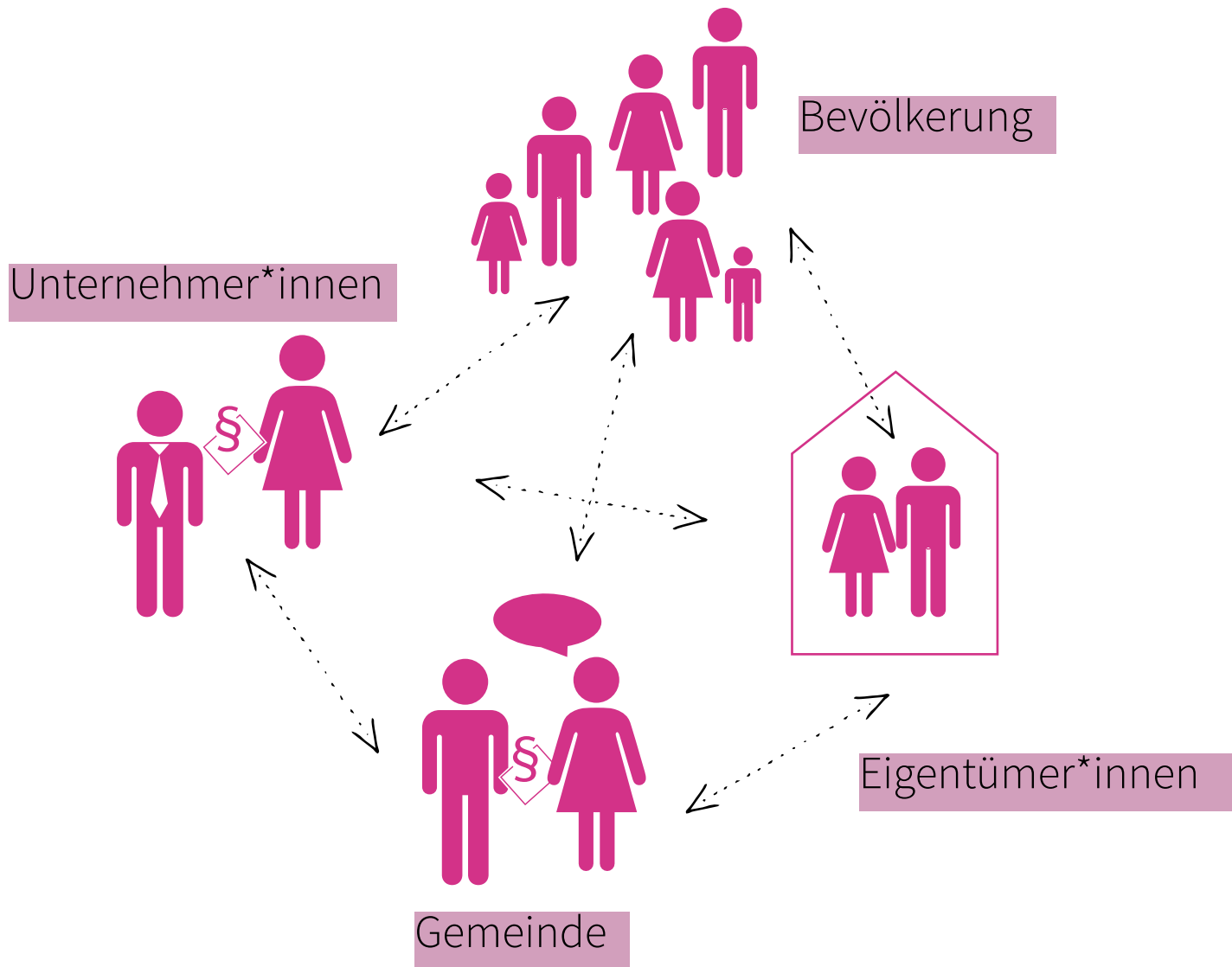


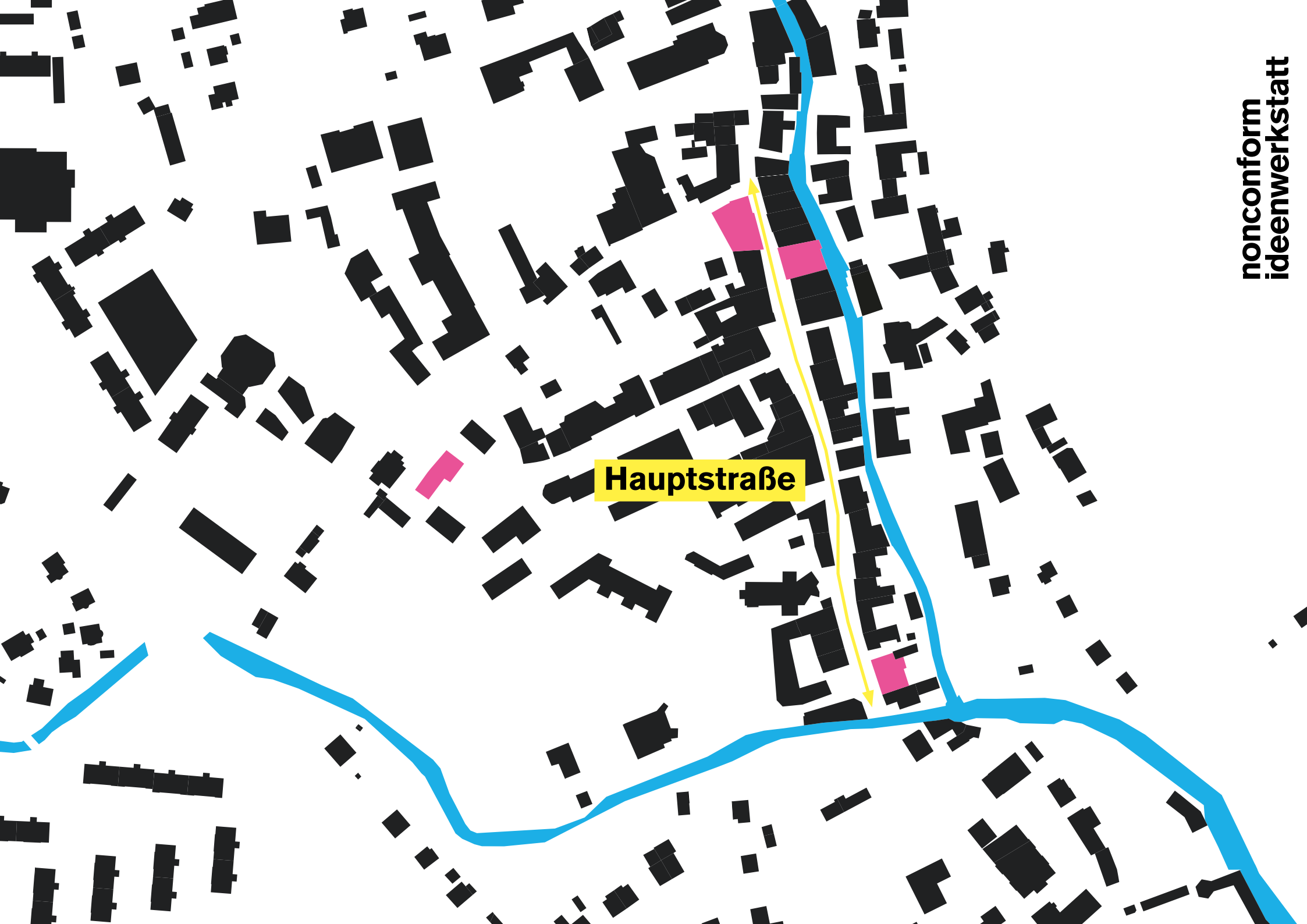
Der Donut-Effekt: Im 20. Jahrhundert wird die Nutzungs- und Funktionstrennung zur Realität und die Straße das verbindende als auch trennende Element.

Der Krapfen-Effekt: In entleerten Zentren findet durch große Anstrengung wieder eine Verdichtung von Nutzungen und Funktionen des alltäglichen Lebens statt.



nonconform  
ideenwerkstatt





Hauptstraße









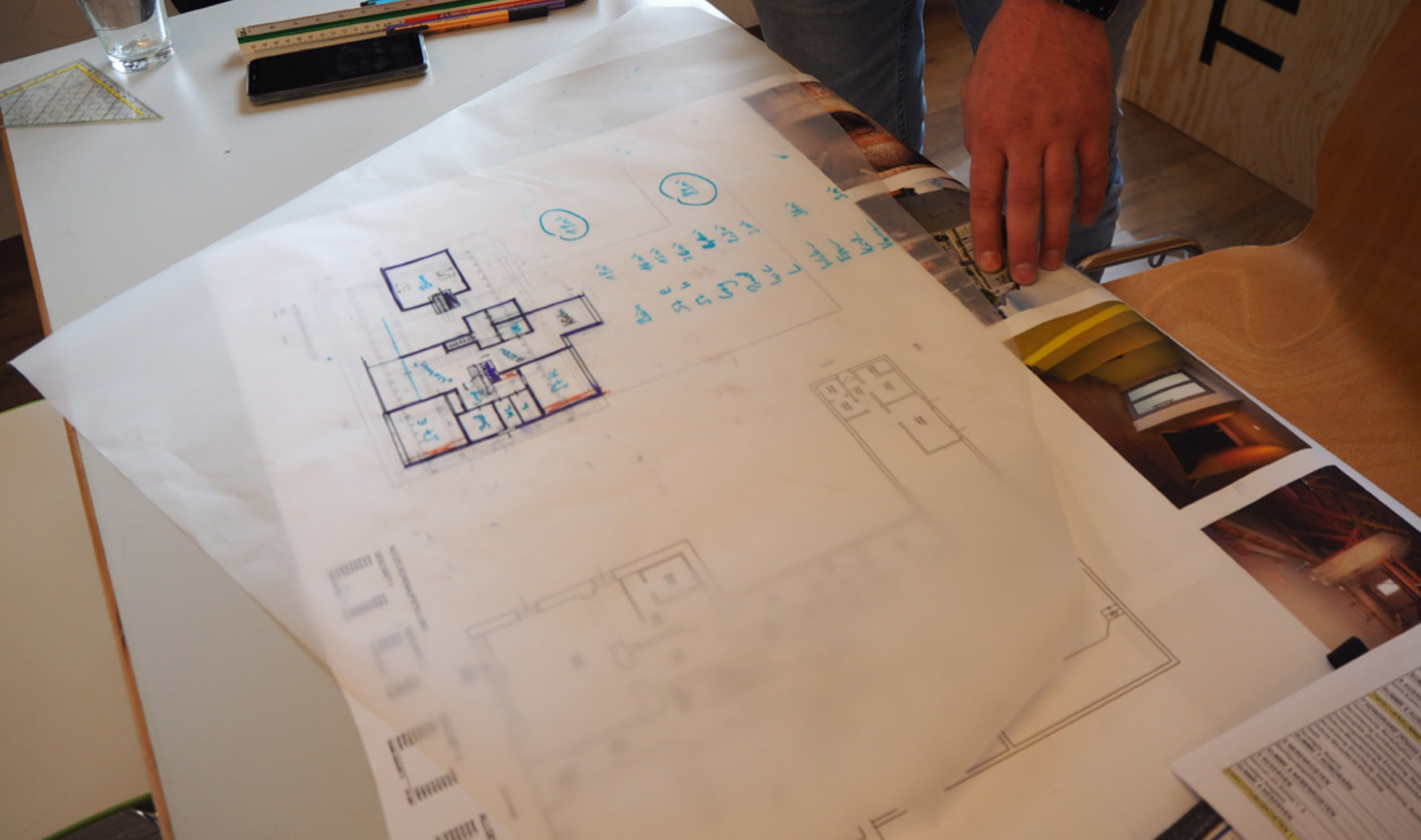


2050

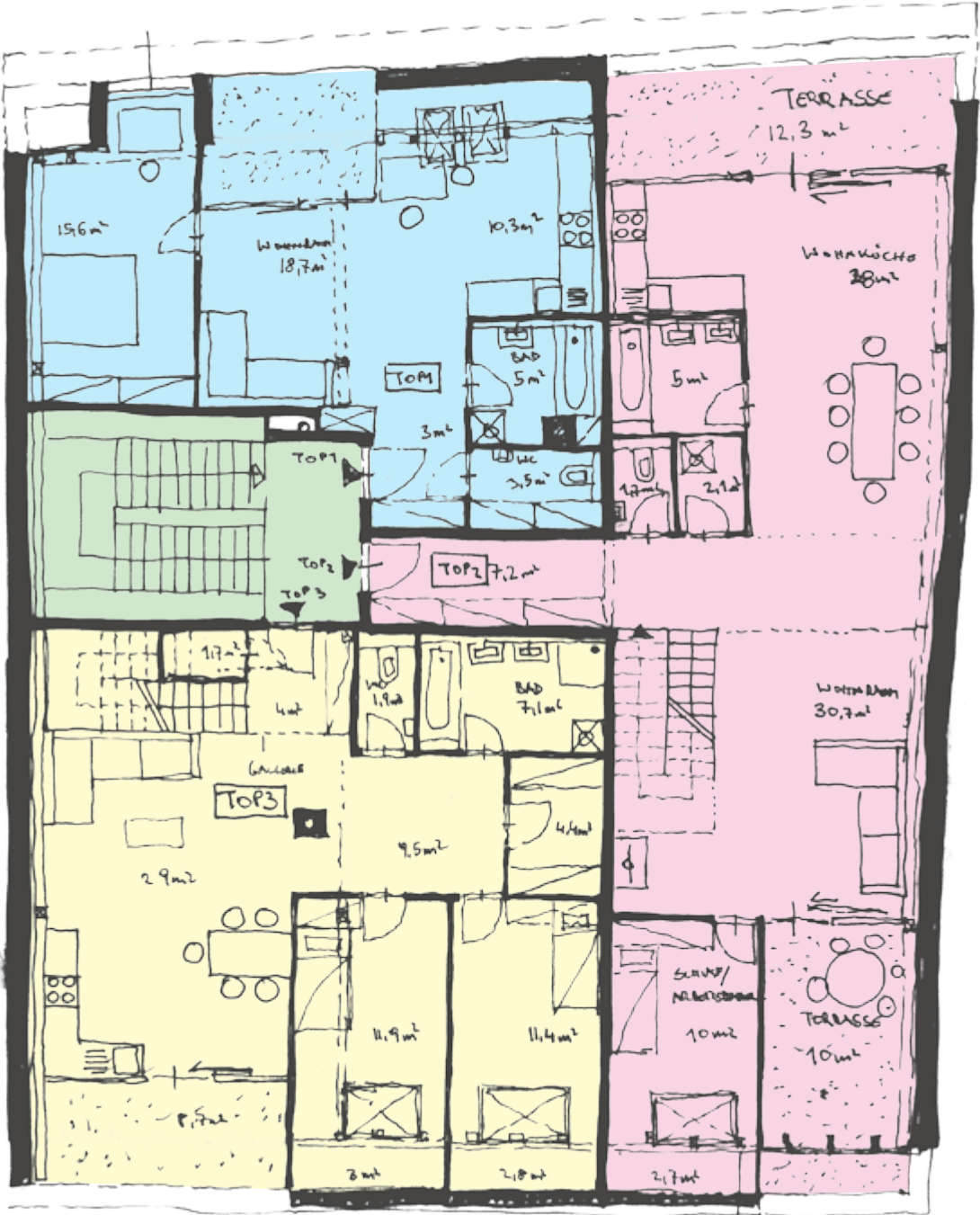




TROJ



# Hauptstraße 74

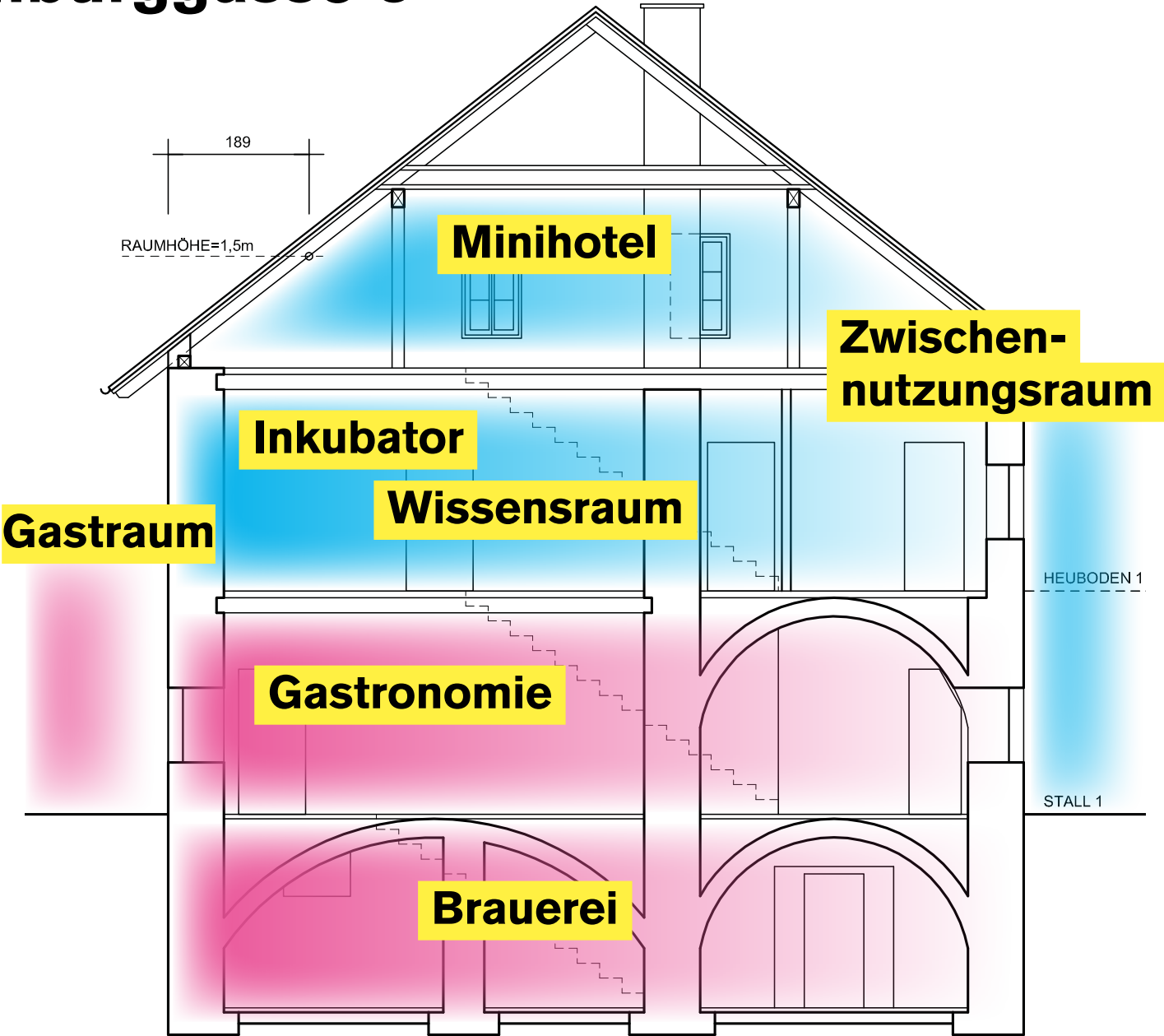


nonconform  
ideenwerkstatt

# Hauptstraße 46



# Rebenburggasse 8





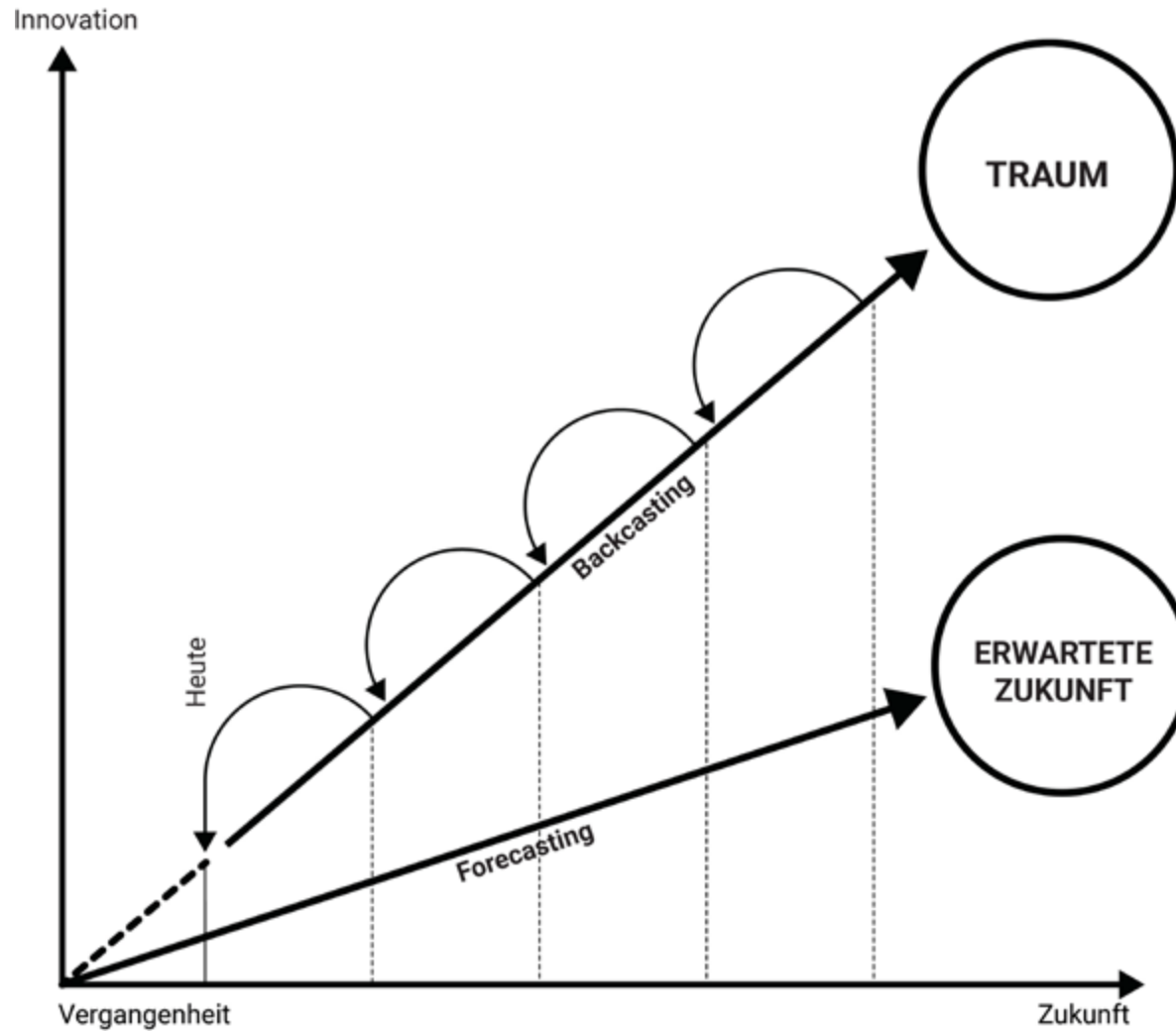
**Gegenseitige Motivation!**

**2.**

**Wir müssen**

**mutig**

**träumen!**



Alles ist möglich, außer es macht den Traum unmöglich!

**Ich hab eine Idee!**

**Das geht  
eh nicht!**



**Ach, da kommt  
mir doch gleich  
noch eine viel  
bessere!**

**Ich hab eine Idee!**

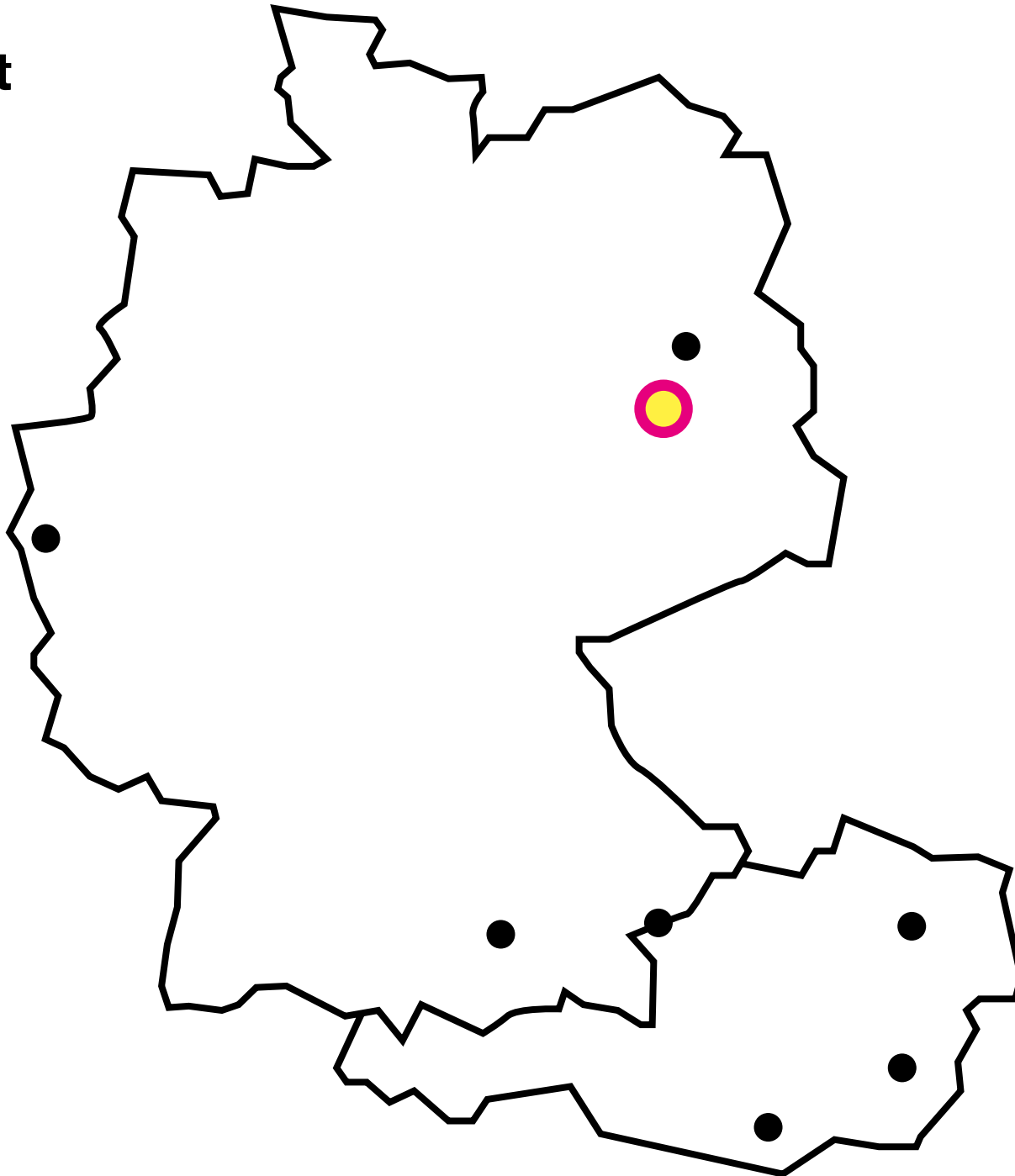




**Wie können wir  
gemeinsam träumen!**

**Improtheater  
im Stadtbad  
Luckenwalde**

**nonconform  
ideenwerkstatt**







ATTENTION: VERBODEN TOEGANG VOOR KIN  
NANDO GARDI DEI PICCOLI FORMIDABILI  
ATTENTION: VERBODEN TOEGANG VOOR KIN  
NANDO GARDI DEI PICCOLI FORMIDABILI

WARNING: CHILDREN AND DRUNKEN & POPPABLE SWIMMING POOL  
NEEDS ADULT SUPERVISION AT ALL TIMES. SEE INSTRUCTIONS.  
AVVERTIMENTO: I BAMBINI E GLI ADULTI SOTTO L'INFLUENZA  
DEI BEVANDA ALCOHOLICHE DEVONO EVITARE DI USARE  
LA PISCINA INFIATIBILE. SUPERVISIONE ADULTA NECESSARIA  
IN TUTTI I MOMENTI. VEDI LE ISTRUZIONI.







KUNSTBAD  
Lückenwalde  
"Raumer" " "



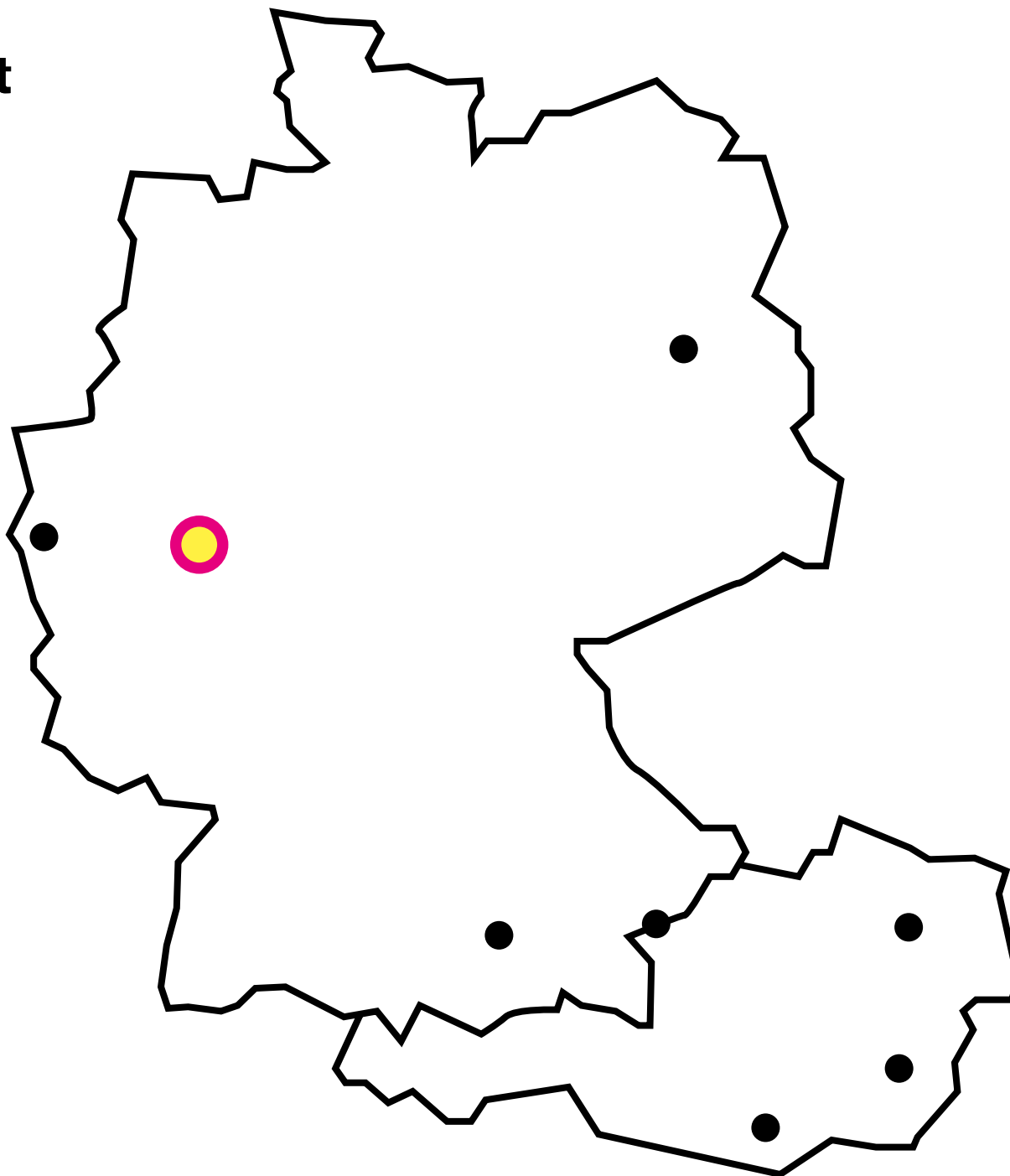


# Zukunftsquartier Drolshagen



**Wie kann die Zukunft in Drolshagen gestaltet werden?**

**nonconform  
ideenwerkstatt**



**Wie wollen wir  
wohnen und arbeiten?**

**Wie wollen wir  
uns versorgen?**

**Wie wollen wir uns  
gemeinwohlorientiert  
organisieren?**











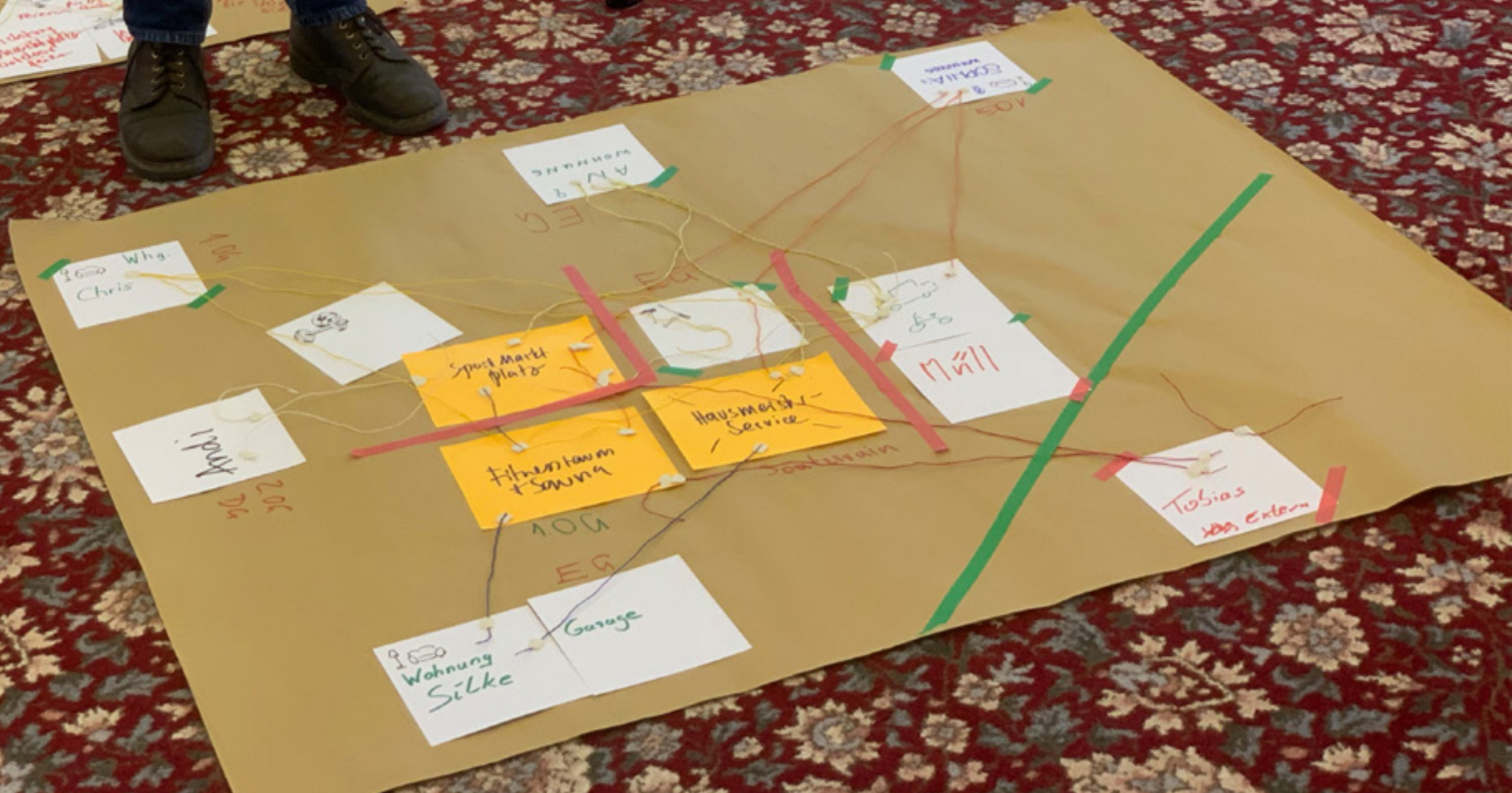
A man in a dark sweater and jeans stands near a whiteboard, presenting to the group.

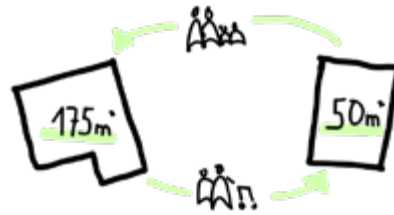


A group of people are seated around the room, some looking at the whiteboards. The room has a red patterned carpet, wooden walls, and a chandelier.



Person standing on the carpet, wearing blue jeans and dark shoes.

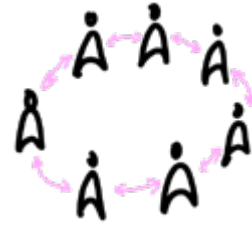




**Wir wollen Wohnen  
und Arbeiten näher  
zusammen rücken!**

**Wir wollen das  
Quartier nachhaltig  
und zukunftsfähig  
versorgen!**



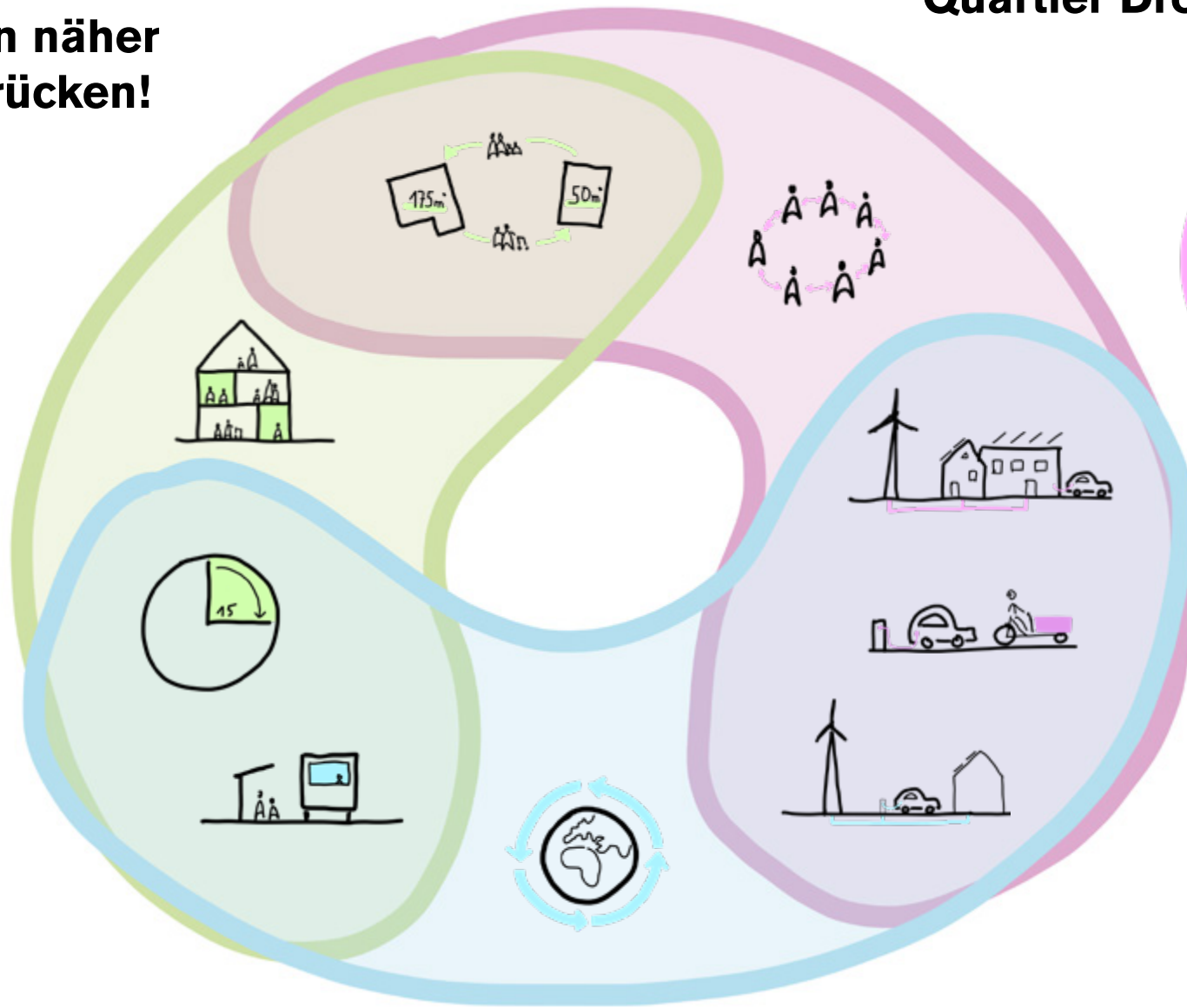


**Wir wollen, dass das  
Quartier Drolshagen gehört!**

**Wir wollen Wohnen  
und Arbeiten näher  
zusammen rücken!**



**Wir wollen das Quartier nachhaltig  
und zukunftsfähig versorgen!**



**Wir wollen, dass das  
Quartier Drolshagen  
gehört!**



Weniger Werbung? 

QUARTIERSENTWICKLUNG

# Drolshagen: Wie das Städtchen landesweit Vorbild werden will

Aktualisiert: 20.05.2022, 15:32 | Lesedauer: 4 Minuten

Jörg Winkel



[Weniger Werbung?](#) 

QUARTIERSENTWICKLUNG

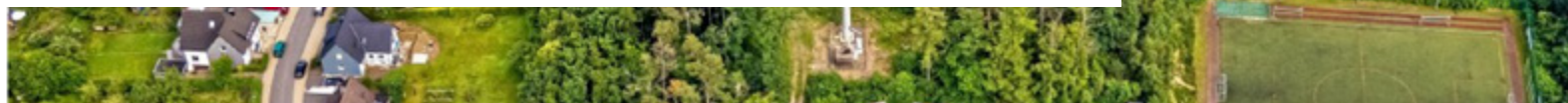
# Drolshagen: Wie das Städtchen landesweit Vorbild werden will

Aktualisiert: 20.05.2022, 15:32 | Lesedauer: 4 Minuten

Jörg Winkel



# Miteinander weiter träumen!



**3.**

**Schritt für**

**Schritt**

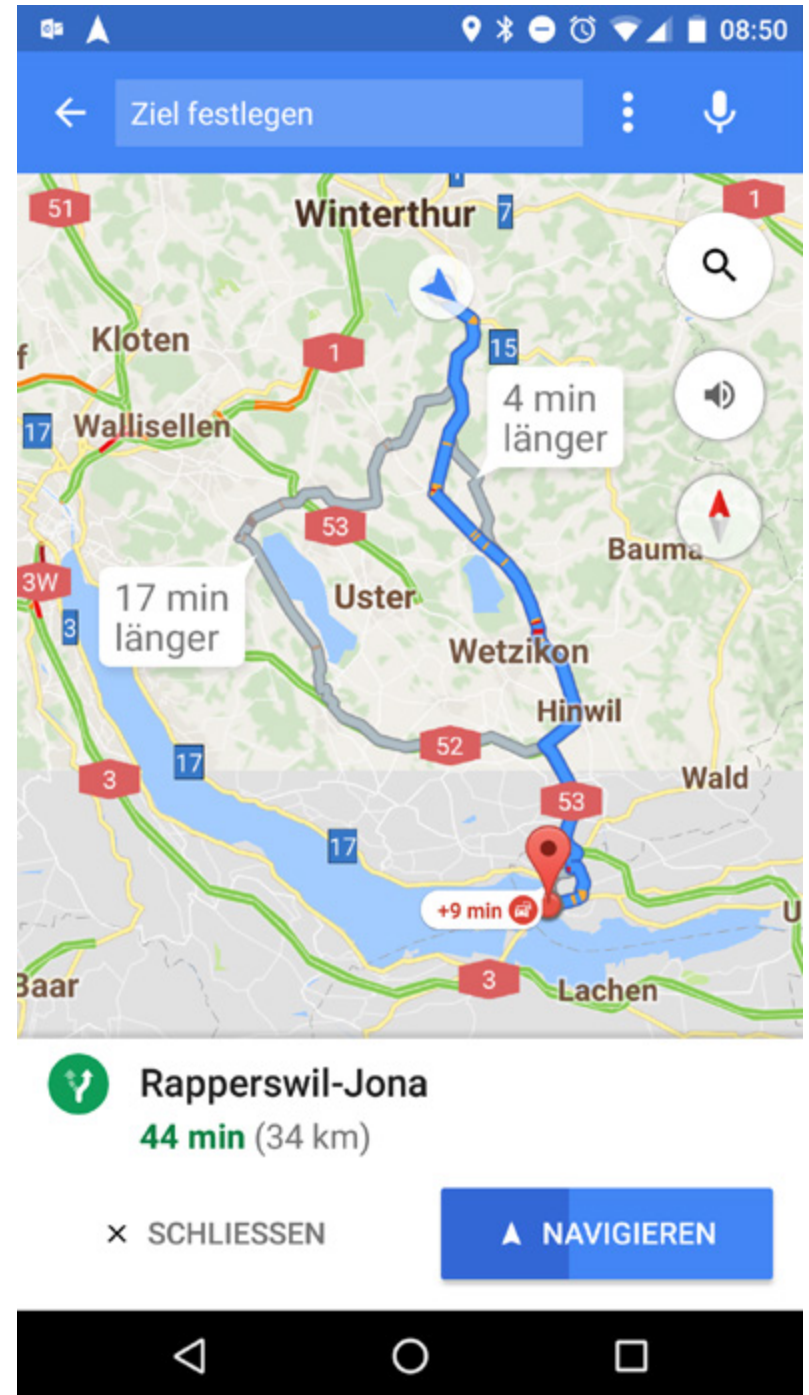
**denken!**

**Auf Sicht fahren ist das neue  
vorausschauend fahren!**

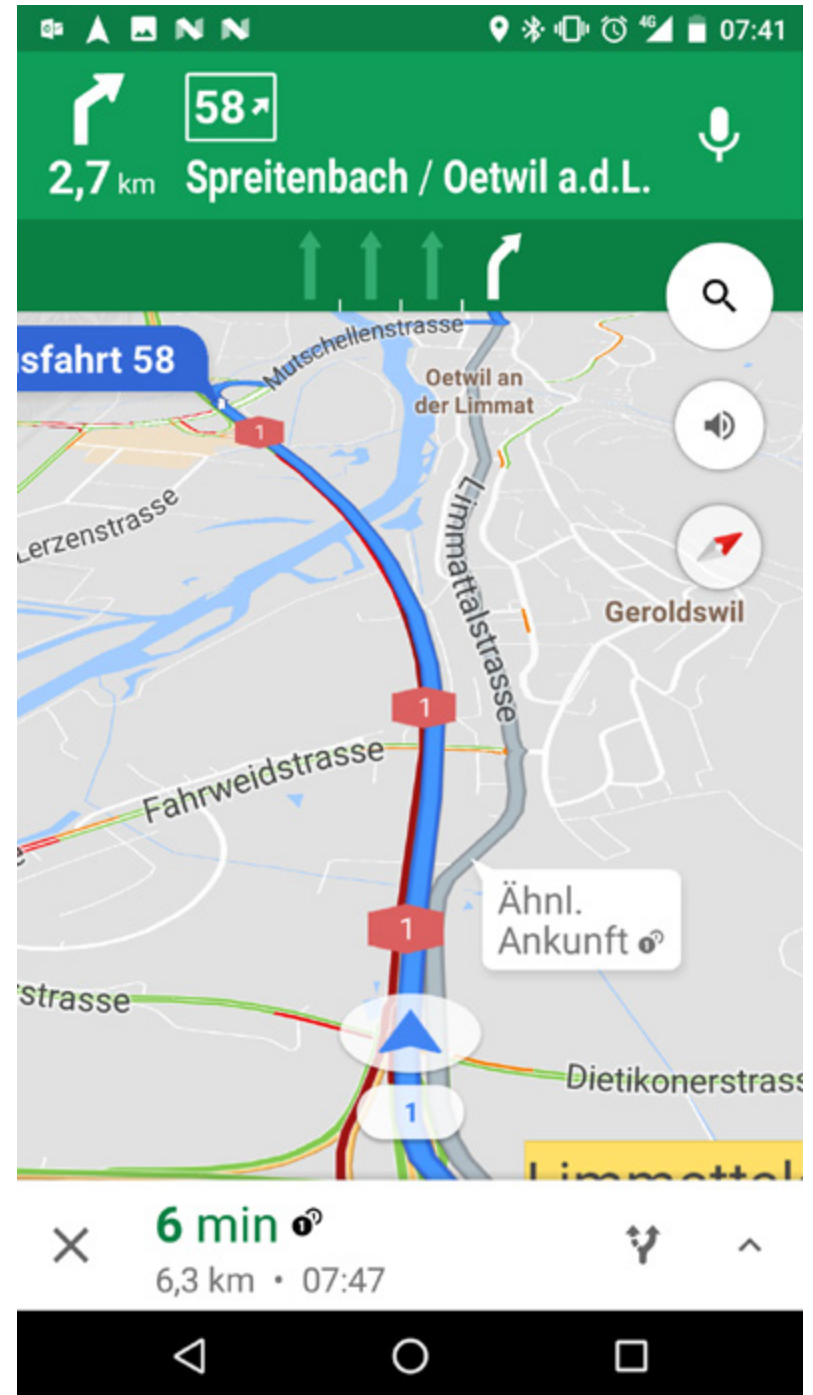


# Ein lernender Prozess ist wie ein Navigationssystem

- klares Ziel
- Optionen auf dem Weg



**Bis wir die  
Entscheidungen  
treffen, müssen  
wir möglichst alle  
Informationen  
sammeln!**

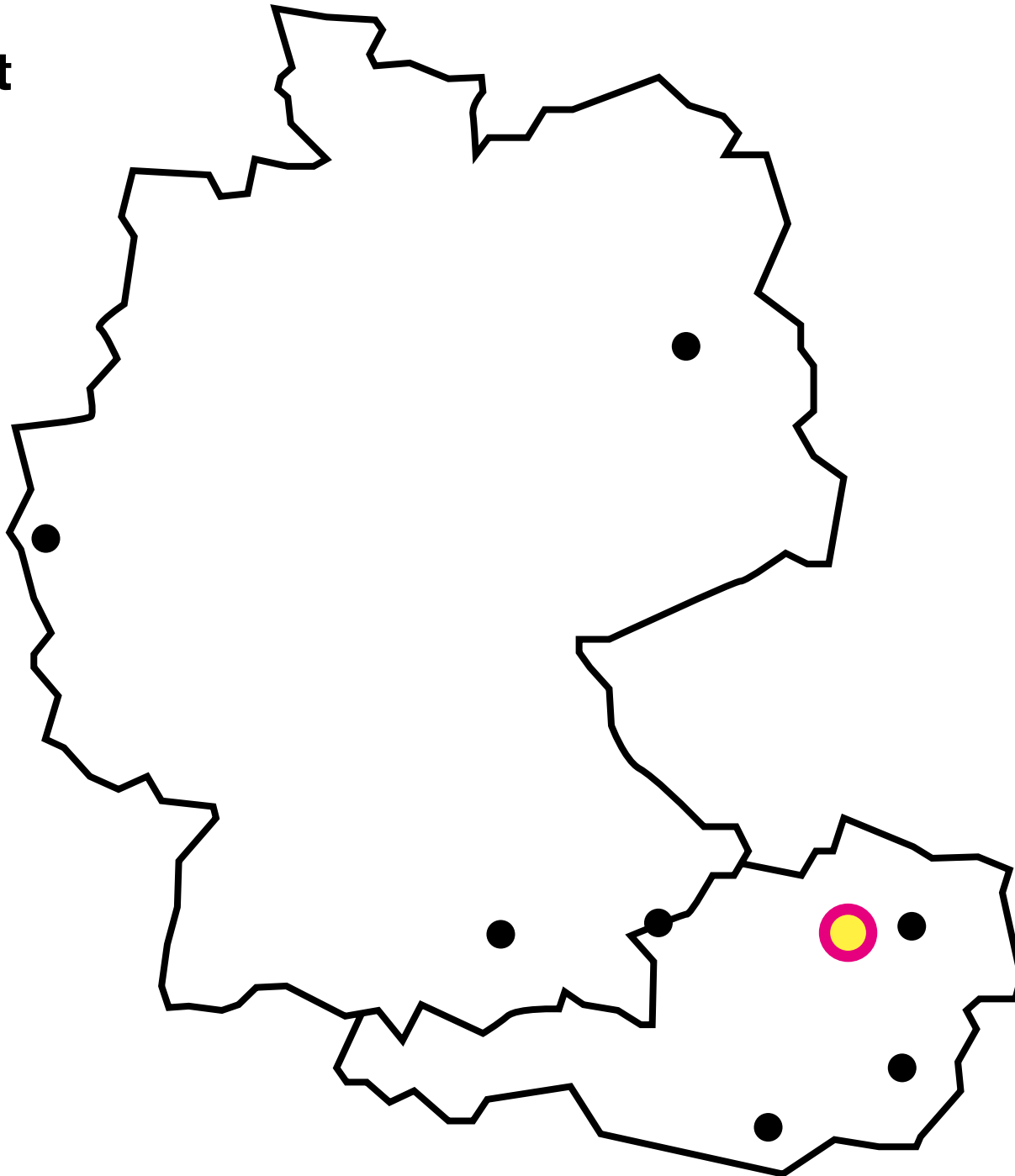


# Wie können wir Schritt für Schritt entscheiden?



**Baugruppe  
B.R.O.T.  
Pressbaum**

**nonconform  
ideenwerkstatt**



**13.780 m<sup>2</sup>  
Grundstück**

**2.200 m<sup>2</sup>  
bebaubare  
Fläche**

**3000 m<sup>2</sup>  
nWNF**

**300 m<sup>2</sup>  
Gemeinschafts-  
fläche**



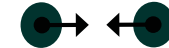
# Gemeinsam Entwickeln







In dieser Situation gibt es keine Beziehung zwischen den Objekten



Durch eine Drehung zueinander wird eine Beziehung/Spannung zwischen den Objekten hergestellt. Es entsteht ein definierter Zwischenraum. Mit dieser Spannung kann man unterschiedlich umgehen, sie inszenieren...Objekte kommunizieren miteinander



In dieser Situation gibt es keine Beziehung zwischen den Objekten



Durch das Hinzufügen von einem dritten Objekt entsteht plötzlich eine Beziehung und ein "Dorfplatz"

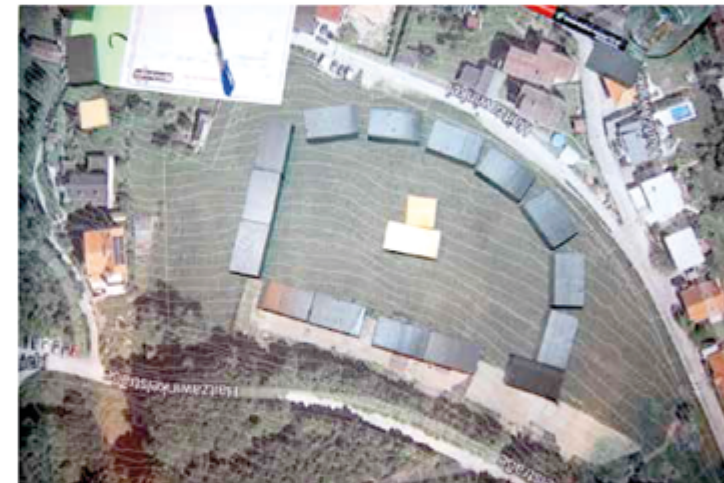


ebenso bei einem vierten Objekt



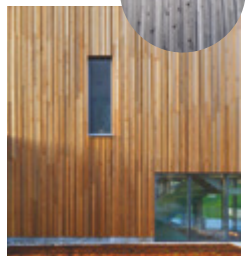
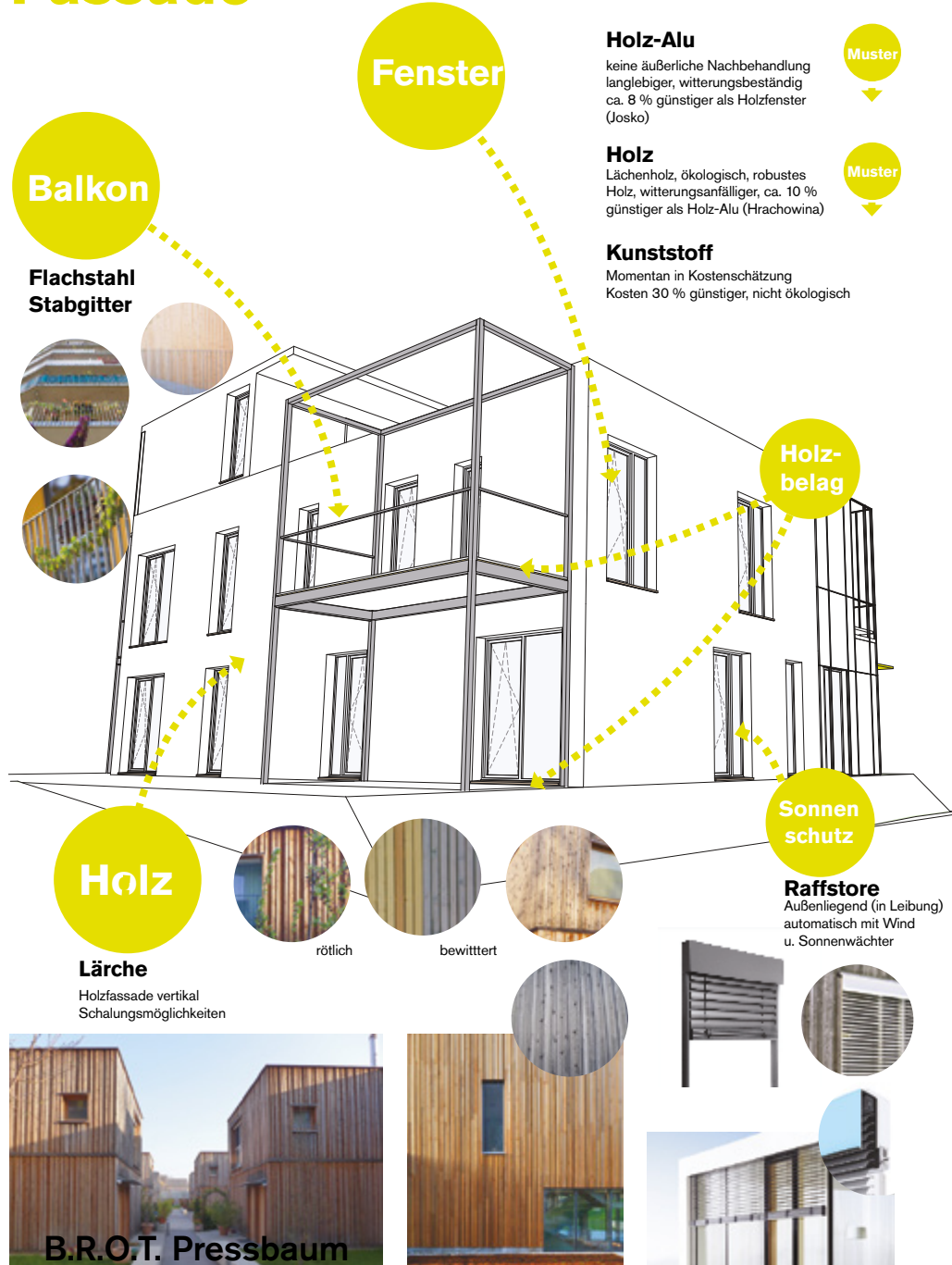
B.R.O.T. Pressbaum

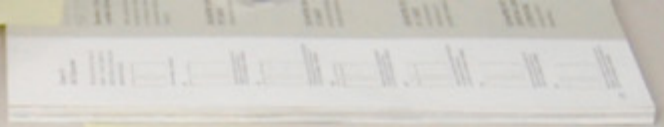




B.R.O.T. Pressbaum

# Fassade





OSTEN ↑  
TÜR



OBERFLÄCHE  
WEISS

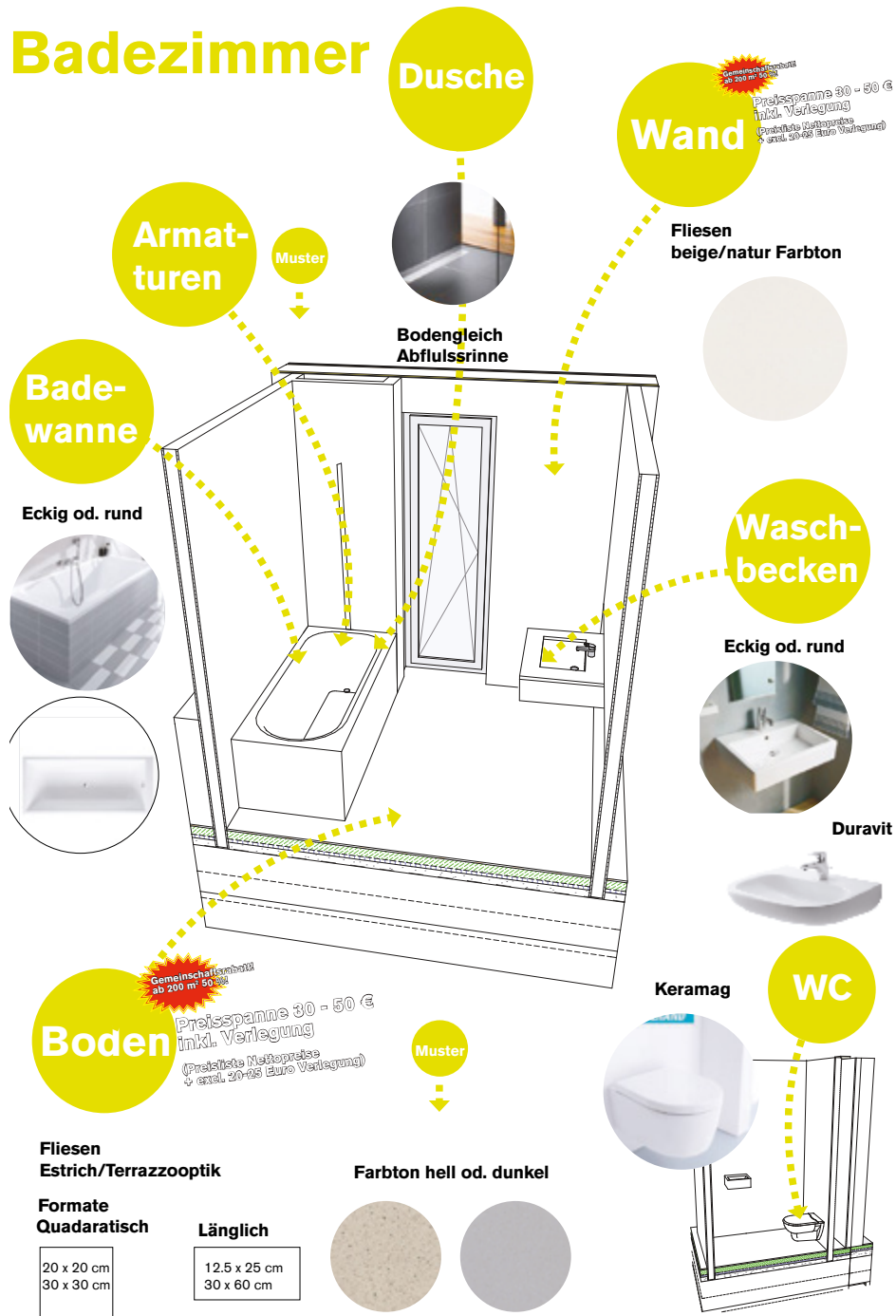


BESCHLÄGE

GIRA  
MATT EZZ

GIRA EZ  
GLÄNZEND

# Badezimmer



# Baustelle Frühjahr 2017







B.R.O.T. Pressbaum





# Gemeinschaftshaus



**270 m<sup>2</sup> - Gemeinsame Küche, Kinderräume, Werkstatt, Versammlungssaal, Vereinsbüro, Gästewohnung, Atelier, Foodcoop, Flüchtlingswohnung**

# Energie

**Nachhaltiger Holzleichtbau mit Massivholzdecke,  
Zelulosedämmung, hinterlüfteten Fassade  
Niedrigenergiestandard: 27 kWh / m<sup>2</sup>a**

**Heizenergie- u. Warmwasserversorgung:  
Hackgutkessel 50 m<sup>2</sup> Solarkollektoren, 4000 l  
Pufferspeicher**

**Strom: 6 PV Anlage Deckung von 75% Strombe-  
darf der Gebäude**

**Regenwasser Zistern: Nutzung Garten / Toiletten**





# **Gemeinsam Verantwortung übernehmen**

**Was bedeutet  
das jetzt in der  
Zusammenschau?**

**1.**

**Wir müssen ins Tun kommen!**

**2.**

**Wir müssen mutig träumen!**

**3.**

**Schritt für Schritt denken!**

**dialogisch  
& kooperativ**

**1.  
Wir müssen ins Tun kommen!**

**2.  
Wir müssen mutig träumen!**

**3.  
Schritt für Schritt denken!**

**dialogisch  
& kooperativ**

**1.  
Wir müssen ins Tun kommen!**



**Gegenseitige Motivation!**

**2.  
Wir müssen mutig träumen!**



**Miteinander  
weiter träumen!**

**3.  
Schritt für Schritt denken!**



**Gemeinsam  
Verantwortung übernehmen**

**Es sollten alle  
miteinander diskutieren!**





**Jeder Ort braucht einen  
passenden Prozess**

**Gemeinsam Planen  
macht Spaß!**



8. Leerstandskonferenz

# Jemand daheim?

**Ideen für halbleere  
Einfamilienhäuser**

21. – 23. September | Kolbermoor,  
Bayern



8. Leerstandskonferenz

# Jemand daheim?

**Ideen für halbleere  
Einfamilienhäuser**



21. – 23. September | Kolbermoor,  
Bayern

# Dankeschön!