

Eine Ausstellung im Rahmen des Bündnisses zum Flächensparen



# Wie wohnen? Wo leben?

## Flächen sparen Qualität gewinnen

»Ja, das möchtest:  
Eine Villa im Grünen  
mit großer Terrasse,  
vorn die Ostsee, hinten  
die Friedrichstraße;  
mit schöner Aussicht,  
ländlich-mondän, vom  
Badezimmer ist die  
Zugspitze zu sehn –  
aber abends zum Kino  
hast du nicht weit.«

Kurt Tucholsky



# Wo wohnen Sie? Im Kern ist Leben

*Ich wohne in Landshut. Am liebsten mag ich die Altstadt, die Straßencafés und die Burg. Naja, genau genommen wohne ich in einer Neubausiedlung am Rand und komme gar nicht so oft in die Stadt.*

*Ich wohne in Landshut. Die Stadt hat echt Flair. Im Nebenhaus von uns hat sogar Ludwig Feuerbach gewohnt. Und das kleine Theater ist auch gleich ums Eck. Da gehe ich heute Abend ins Konzert.*

Wo wir leben, trägt in erheblichem Ausmaß zu unserer persönlichen Identität bei.

Werden wir nach unserem Wohnort gefragt, erzählen wir nicht von der Neubausiedlung, in der wir wohnen. Wir erzählen vom Kern: von seiner Geschichte, von sehenswerten Gebäuden und von besonderen Veranstaltungen. Über Nachbars Thujenhecke in der Neubausiedlung gibt es nicht viel zu berichten.

Warum aber wohnen wir nur noch selten an den Orten, die unsere Identität prägen?

**ORTE PRÄGEN IDENTITÄTEN**



**SCHON EINMAL EINEM TOURISTEN IN DER NEUBAUSIEDLUNG BEGEGNET?**



**DORT LEBEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN!**

*Flächensparen erhält die fruchtbaren Böden Bayerns*



# Wie wohnen Sie? Nachbarschaft erleben

Viele Leute um einen herum und kein vertrautes Gesicht? Manche stellen sich das Leben im Ortskern anonym vor. Dabei gibt es gerade dort zahlreiche Möglichkeiten, sich zu begegnen. Und wer sich zurückziehen will, findet auch hier seine Nischen.



**DISTANZ UND NÄHE**



Foto: Wilber Gebel



Foto: Barbara Frey



◀ Die Wogeno Wohnbaugenossenschaft in München

**BEISPIEL 1: EINS FÜR ALLE**

Ein Gästezimmer für den Besuch, der viermal im Jahr kommt, ein Partykeller für die drei Geburtstage im Jahr, ein großer Garten für fünf Grillabende. Das geht auch anders: In den Häusern der Wogeno teilen sich die Bewohner gemeinsam genutzte Räume. Das spart Geld und fördert Kontakte untereinander.



Foto: Wogeno

Die Rentner spielen mit den kleinen Kindern, der Vater nimmt der Nachbarin den Kasten Mineralwasser mit, und eine Mutter bringt fünf Kinder gemeinsam in die Schule. Im Wohnprojekt »Neue Wege« in Augsburg wohnen alle Generationen in einem Haus. Davon profitiert jeder – wenn gewünscht.



Foto: Ulrike Schlemmer-Nast

**BEISPIEL 2: GEMEINSAM STATT EINSAM**



◀ Das Wohnprojekt »Neue Wege« in Augsburg

Foto: Christian Schwesik, Bildagentur vom Christoforus

Flächensparen erhält die blühenden Streuobstwiesen

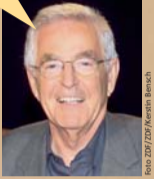


# Wo investieren Sie? Drinnen oder Draußen



**IHR HAUS – EINE INVESTITION FÜR DIE ZUKUNFT?**

Bei einem Bevölkerungsrückgang und einhergehender Überalterung dürften wir eigentlich überhaupt nicht mehr auf der Grünen Wiese bauen. Wir haben genügend Fläche in den Städten. Die Immobilienpreise von Objekten ganz weit draußen fallen und werden weiter fallen. Doch wir machen weiter. Wir kreieren unsere Probleme selber.

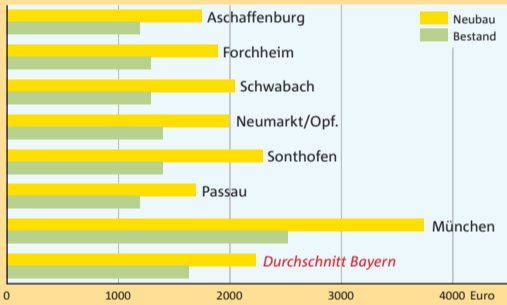


Stadtplaner und Architekt Prof. Albert Speer

Die größte Investition im Leben will gut überlegt sein. Oft sind Eltern enttäuscht, weil ihre Kinder das zu vererbende Haus weit draußen nicht bewohnen wollen.

## Bestand oder Neubau?

Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



Quelle: Nach IBS 2005 und Gutachterhaus München 2003

**BESTAND IST KOSTENGÜNSTIGER ALS NEUBAU**

Dieses Haus wurde saniert – Gesamtkosten 48.000 €. Darin sind enthalten: Neue Fenster, Wärmedämmung, Holzverkleidung und Balkon.



**EINE SANIERUNG ALS ALTERNATIVE ZUM NEUBAU**

Flächensparen erhält die Moore des Voralpenlandes



# So sparen Sie Geld! Kompakt statt locker

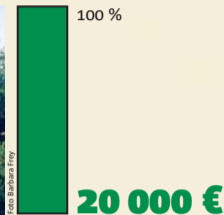
## KOMPAKT WOHNEN SPART ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Im Kaufpreis eines Hauses oder einer Wohnung sind die Erschließungskosten für Straße, Strom, Gas, Wasser, Kanalisation etc. inbegriffen: Hier steckt großes Einsparpotenzial.

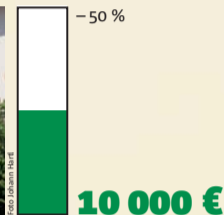
Durchschnittliche Erschließungskosten je Wohneinheit



Einfamilienhaus



Mehrfamilienhaus



Quelle: Holst 1999



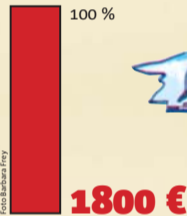
## KOMPAKT WOHNEN SPART GELD UND ENERGIE

Je höher der Außenwandanteil im Verhältnis zum umbauten Raum ist, umso schneller verflüchtigt sich die Wärme. Beim Neubau eines Einfamilienhauses muss dieser Nachteil ausgeglichen werden – z. B. durch bessere Wärmedämmung (= geltende Energieeinsparverordnung). Und die Energiepreise steigen weiter!



Einfamilienhaus

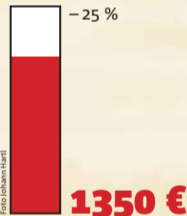
Heizkosten pro Jahr



Zusammenkuscheln wärmt!



Reihenhaus



Mehrfamilienhaus



Umgerechnet auf eine 140-m<sup>2</sup>-Wohnung bei durchschnittlichem Energiebedarf und Ölpreisen aus dem Jahr 2004.  
Quelle: Bund Naturschutz/BUND

Flächensparen erhält die saftigen Weiden um die Dörfer



# Näher dran am Leben

## Mehr Zeit durch kurze Wege



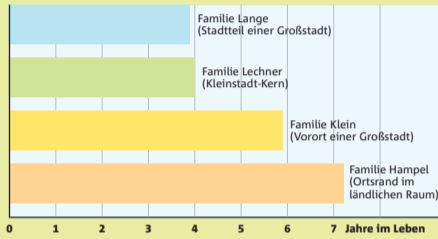
### FREIZEIT IM AUTO?

Jeden Morgen dasselbe: Ins Auto steigen, sich durch den Stau quälen, einen Parkplatz suchen. Und am Abend wieder zurück. Das kann's nicht sein!

Der Wohnort entscheidet über die Wege: Das Leben im Kern ist günstiger und spart Zeit.

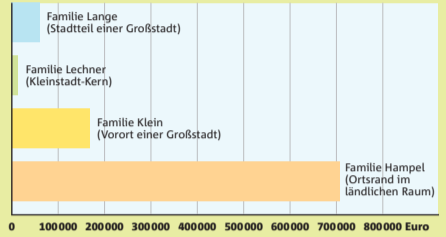
### So lange sind die Beispielfamilien auf ein ganzes Leben gerechnet unterwegs

(alltägliche private Wege)



### Das kosten die Wege der Beispielfamilien auf ein ganzes Leben gerechnet

(alltägliche private Wege)



### EINE LUXUS-VILLA ZUM AUSPUFF RAUS GEBLASEN?

Berechnen Sie Ihre persönliche Wegezeit und Wegekosten am Aktionstisch

### LEBEN AUF DER STRASSE: WOLLEN SIE WIRKLICH 7 JAHRE UNTERWEGS VERBRINGEN?

... für Hobbys



... für Kinder

### MEHR ZEIT ...

... zum Lesen



... für Freunde



Flächensparen erhält die Naherholungsgebiete um die Städte



# Wie viel Garten braucht der Mensch?

## Freiflächen nach Maß

### Wofür brauchen wir einen Garten?

#### ► Für unsere Kinder!

Zugegeben: Für kleine Kinder ist ein eigener Garten praktisch – als Übergangsbereich zwischen dem behüteten Aufenthalt im Haus und der Selbständigkeit auf der Straße

– als Platz zum Toben und um Natur zu erleben.

Andererseits: Am Spielplatz kann man viele andere Kinder treffen. Und bald sind die »Kleinen« zu groß für den Garten und wollen Bolzplatz und Treffpunkte in der Nähe.

#### ► Zum Sonnenbaden!

Geht das nicht auch auf dem abgeschirmten Balkon oder im Park am Fluss?

#### ► Zum draußen Essen!

Die meisten Wohnungen haben inzwischen Balkon oder Terrasse und der Biergarten ist auch nicht weit.

Es muss nicht immer der 800-m<sup>2</sup>-Garten sein, denn grüne Oasen gibt es auch in der Stadt.



DER TRAUM



DIE REALITÄT



DIE ALTERNATIVE



Flächensparen erhält die Hecken zwischen den Feldern



# Hier lässt sich's leben

## Privatheit statt Einblick

Viele wollen in ihrem Garten nicht gesehen werden. Aber Uneinsehbarkeit hat nichts mit der Größe des Grundstückes zu tun. Ein Atrium- oder Gartenhofhaus bietet optimalen privaten Freiraum. Die alten Römer wussten genau, warum sie so bauten.



WOHNEN WIE IN EINER RÖMISCHEN VILLA

▼ **Die Häuser am Ochsenanger in Bamberg:**  
Kompakte Bauformen und uneinsehbare Privatgärten!



Hier können Sie alles machen: Sonnenbaden, Essen unter freiem Himmel, Grillen ...



DER GARTENHOF IST DAS GRÜNE ZIMMER DER HÄUSER!

Flächensparen erhält die  
Bachtäler der Mittelgebirge



# Hier lässt sich's leben Mittendrin und trotzdem grün

Hier wohnen ca. 120 Menschen auf einem Hektar. Jeder hat ein bisschen Grün!



Hier wohnen ca. 360 Menschen auf einem Hektar, und sie haben mehr zusammenhängendes Grün im ruhigen Innenhof!



## INNENHÖFE IN DER STADT



Wer ins Grüne will, muss nicht aufs Land ziehen, sondern nur genau hinschauen. In der Stadt verstecken sich neben den großen Parkanlagen auch viele wohnungsnahe Grünflächen: die Innenhöfe. Städte und Gemeinden schaffen zunehmend grüne Oasen.

Grünflächen nur im Einfamilienhaus? Am Aktionstisch gibt es neue Perspektiven.



► **Neues Ortszentrum von Furth bei Landshut (3000 Einwohner):** Hier wohnen Familien, Senioren und junge Singles. Sie schätzen die kurzen Wege zu Geschäften, Arztpraxen und Kindergarten.

## NEUES WOHNEN IM ORTSKERN



Flächensparen erhält die unverbauten Flusslandschaften



# Neues im Alten

## In gewachsener Umgebung leben

Jährlich geben etwa 5000 bayerische Landwirte ihre Betriebe auf. Werden ehemalige landwirtschaftliche Gebäude umgebaut, entstehen meist Wohnflächen mit besonderem Flair.

Alte Scheune ▶



Foto: Die Publikation GmbH/Haus

### SANIERUNG UND UMNUTZUNG

Leer stehende Bausubstanz ▶



▲ Nach der Sanierung

Umbau zu Reihenhäusern ▶

Auch in den Städten gibt es viele aus ihrer ursprünglichen Nutzung herausgefallene Gebäude. Saniert und umgenutzt verwandeln sie sich in attraktive Wohnhäuser.

### LÜCKENSCHLUSS



Direkt im Zentrum von Martinszell klaffte eine Lücke. Die dort entstandenen Wohnungen bieten optimale Wohnqualität: In einer Minute im Laden, in der Kirche, im Wirtshaus und im Grünen.



### NACHVERDICHTUNG



Wer mehr Platz braucht, muss nicht gleich umziehen. Ein An- oder Aufbau schafft Raum für ein Arbeitszimmer, die Großeltern oder die Kinder.

▲ Vom Mehrfamilienhaus zum Mehrgenerationenhaus. Haus in den Garten hinein erweitert und das Dach gedreht.

Flächensparen erhält die historisch gewachsenen Ortsbilder



# Ein Haus für alle Lebenslagen

## Wohnbedürfnisse ändern sich



Die meiste Zeit ihres Leben sind Sie auf die Nähe von Einrichtungen angewiesen. Ein Wohnort mit vielen Angeboten in der Wohnumgebung macht das Leben leichter.

## Clever bauen!



Separate Treppenhäuser am Hauseingang oder Freitreppen von außen ermöglichen einen getrennten Eingang in verschiedene Wohneinheiten des Hauses.



Familienwohnung



Zwei Wohneinheiten

Flexible Grundrisse ermöglichen die passende Wohnungsgröße für jede Lebenslage. Aktuell nicht genutzter Wohnraum wird vermietet statt aufwändig gepflegt und beheizt.

Flächensparen erhält das unverwechselbare Landschaftsbild



# Warum Flächensparen? Es lohnt sich für alle!

In den vergangenen 50 Jahren haben wir so viel Boden überbaut und versiegelt wie alle Generationen der Menschheit zuvor. In Bayern liegt der Flächenverbrauch aktuell bei 15 Hektar pro Tag, das entspricht etwa zwei Quadratmetern in jeder Sekunde. Die Hälfte davon wird versiegelt, der Rest verschwindet unter Böschungen, Rasen und Gärten. Täglich verlieren wir dadurch wertvolle Freiflächen.

**... als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.**  
Unsere heimischen Tiere und Pflanzen sind auf möglichst ungestörte Freiräume angewiesen. Die Bebauung und Zerschneidung ihrer Lebensräume nimmt ihnen die Lebensgrundlage.



## ... als Landschaft.

Die bayerische Identität beruht auf der Unberührtheit ihrer Landschaft.



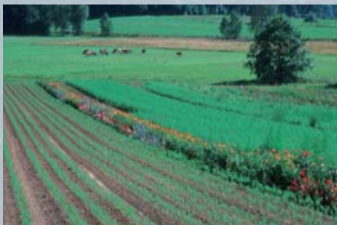
## ... zur Verbesserung des lokalen und globalen Klimas.

Freiflächen dienen der Frischlufterneuerung. Vor allem die Waldflächen dienen als CO<sub>2</sub>-Speicher und tragen damit zum Klimaschutz bei.



## ... als Erholungsraum.

Freie Landschaft ist der beliebteste Erholungsraum der Deutschen.



## ... als Anbaufläche für Nahrungsmittel und Energiepflanzen.

Auf jeden Erdenbürger entfallen weltweit nur 0,5 ha produktiver Böden. Täglich gehen bei uns ertragreiche Böden für Siedlungs- und Verkehrsfläche verloren.



## ... als Ressource für zukünftige Generationen.

Boden ist eine endliche Ressource. Die heutige Generation ist verpflichtet, den nächsten Generationen so viel gesunden Boden zu übergeben, dass der Mangel an Boden deren Leben nicht einschränkt.

# Wir brauchen diese Flächen ...



## ... für unser Trinkwasser.

In unverbauten Böden bildet sich sauberes Grundwasser, die Basis allen Lebens.



## ... zum Schutz unserer Böden.

Gesunde Böden dienen der Wiederaufarbeitung und Speicherung wichtiger Nährstoffe, dem Abbau organischer Abfälle und als Nährboden für Pflanzen.



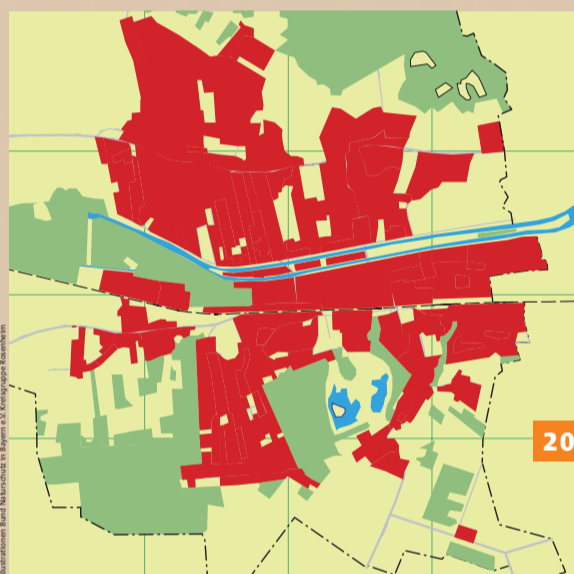
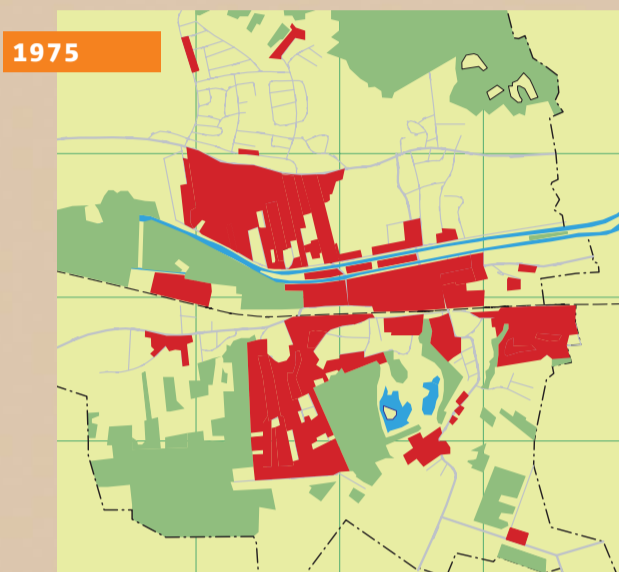
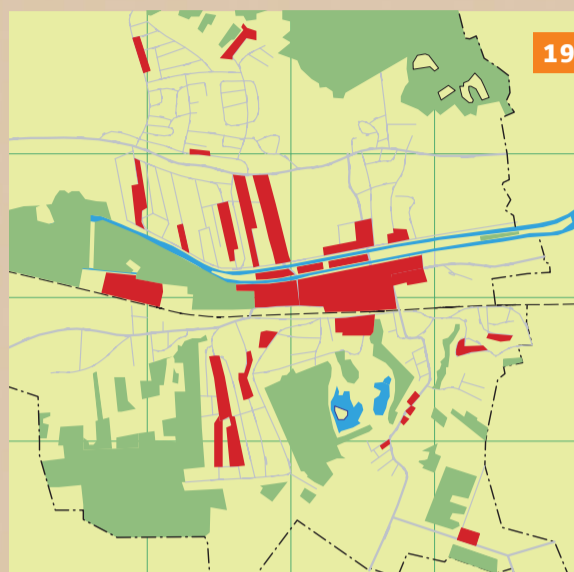
## ... zum Schutz vor Hochwasser.

Unversiegelte Böden wirken wie ein Schwamm und halten das Wasser fest.

# Flächenverbrauch zerstört unsere wertvollen Böden



# Wie soll es weitergehen? *Es ist Ihre Entscheidung!*



Illustrationen: Bundesministerium für Naturschutz in Bayern e.V., Kartographie: Bonnheim

*Flächensparen erhält die  
Denkmäler in den Dörfern*



# Wir tun was!

## Das Bündnis zum Flächensparen!

2003 haben 28 Partner unter Federführung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern das »Bündnis zum Flächensparen« unterzeichnet. Sie haben sich verpflichtet,

– sich für eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs in Bayern einzusetzen,  
– sich zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit Böden zu bekennen,  
– die Bemühungen für eine flächensparende Nutzung und möglichst geringe Versiegelung der Böden zu unterstützen,

– in ihrem Einflussbereich das Bodenbewusstsein zu fördern.  
Das Bündnis hat 2005 ein Aktionsprogramm zur Reduzierung des Flächenverbrauchs vorgelegt, das laufend fortgeschrieben wird.  
Diese Ausstellung ist eine der darin enthaltenen Maßnahmen.



**Dr. Werner Schnappauf**  
Staatsminister für  
Umwelt, Gesundheit und  
Verbraucherschutz

»Flächensparen ist ein bedeutender Beitrag zum Erhalt der Ressource Boden und ein wichtiges Element der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Flächensparen gewährleistet, dass auch den nachfolgenden Generationen noch Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Es trägt aber auch dazu bei, Bayerns Schönheit und die Einzigartigkeit seiner Natur zu bewahren. Diese Schönheit und Einzigartigkeit stellen einen wichtigen Standortfaktor im internationalen Wirtschaftswettbewerb dar.«



**Dr. Günther Beckstein**  
Staatsminister des Innern

»Berge, Seen, freie Landschaft sind die Merkmale, die auch im 21. Jahrhundert das Bild Bayerns prägen und unsere Heimat unverkennbar und lebenswert machen. Und so soll es auch bleiben. Zum Flächensparen gibt es deshalb keine Alternative. Viele Alternativen gibt es jedoch bei der Umsetzung des Ziels. Brachflächenrecycling, Nachverdichtung, Minimierung der Versiegelung – mit Phantasie und guter Planung lassen sich immer Wege zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Schonung des Bodens finden, die im Einklang mit dem Wirtschaftsstandort Bayern stehen.«



**Prof. Dr. Hubert Weiger,**  
Vorsitzender des Bundes  
Naturschutz in Bayern e.V.

»Der galoppierende Landverbrauch ist derzeit das größte ungelöste Umweltproblem Bayerns. Die Landschaft wird zersiedelt, unsere Böden täglich mehr belastet und verbaut. Nicht zuletzt als Folge davon sind Jahrhundert-hochwässer mittlerweile ein fast jährliches Ereignis. Gleichzeitig verliert Bayern sein Gesicht und mit der Zerstörung landwirtschaftlicher Flächen ein Potenzial für nachhaltig umweltverträgliche Entwicklung. Mit unserem Verbandschwerpunkt »Bayerns Schönheit bewahren – Flächenverbrauch stoppen« stärken wir das Bewusstsein für den Boden als unsere zentrale Lebensgrundlage.«



**Dipl.-Ing. Lutz Heese**  
Präsident der Bayerischen  
Architektenkammer

»Flächensparen ist sinnvoll, um gesellschaftliche Wertmaßstäbe dergestalt zu verändern, dass Raum und Fläche als Ressource, Gemeinsamkeit und Nähe als Chance begriffen sowie regionale Identitäten erkannt, respektiert und weiterentwickelt werden. Nur wenn sich alle am Planen und Bauen Beteiligten – die politischen wie auch privaten Entscheidungsträger, die Architekten, Landschaftsarchitekten und Städteplaner sowie schließlich auch die Bürgerinnen und Bürger – dieser Verantwortung bewusst sind, kann Flächensparen als Planungsinstrument die Umweltgestaltung nachhaltig beeinflussen.«



**Johannes Dragomir**  
Sprecher der Vereinigung  
für Stadt-, Regional- und  
Landesplanung – SRL e.V.

»Die Wohnform des »Hauses im Grünen« führt zu einer immer weiteren Zersiedelung unserer Landschaft, auch wegen der hierfür notwendigen Straßen, neuen Schulen, Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen. Die Wege zur Arbeit werden länger, der Verkehr ist nicht mehr zukunftsgerichtet. Auch kompakte Siedlungsformen bieten eine hohe Lebensqualität. Sie leisten zudem einen Beitrag zum Erhalt unserer Landschaft, zur Verbesserung unserer Umwelt und zur nachhaltigen Sicherung unserer Zukunft.«



### Bündnis zum Flächensparen

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz | Bayerisches Staatsministerium des Innern | ALB Bayern e.V. | Baader Konzept GmbH | Bauer+Mourik Umwelttechnik GmbH & Co. | Bauzentrum der Landeshauptstadt München | Bayerische Akademie Ländlicher Raum e.V. | Bayerische Architektenkammer | Bayerische Ingenieurekammer-Bau | Bayerische Verwaltungsschule | Bayerischer Bauernverband | Bayerischer Gärtnerei-Verband e.V. | Bayerischer Gemeindegarten | Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V. | Bayerischer Landkreistag | Bayerischer Städtetag | Berufsverband Deutscher Geowissenschaftler e.V. | Bodenbündnis europäischer Städte, Kreise und Gemeinden | Bund Deutscher Landschaftsarchitekten – LV Bayern e.V. | Bund Naturschutz in Bayern e.V. | Bundesverband Boden | Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern | FORUM BAUKULTUR | Geoteam GmbH | HPC Harress Pickel Consult AG | Ingenieurtechnischer Verband Altlasten e.V. RG. Bayern | Katholische Kirche in Bayern | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. | Landesverband Bayerischer Haus- und Grundbesitzer e.V. | LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH | LMU München – Institut für Wirtschaftsgeographie | LUBAG Schule der Dorf- und Landentwicklung e.V. | TU München – Fachgebiet Geoinformatik | TU München – Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung | TU München – Lehrstuhl für Städtebau und Regionalplanung | TU München – Lehrstuhl für Planen und Bauen im ländlichen Raum | Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Bayern e.V. | Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung – SRL e.V.

#### Impressum

Herausgeber:  
Bayerisches Staatsministerium  
für Umwelt, Gesundheit und  
Verbraucherschutz, Rosenkavalier-  
platz 2, 81925 München.

Redaktion:  
Bund Naturschutz in Bayern e.V.,  
Vereinigung für Stadt-,  
Regional- und Landesplanung,  
Bayerische Architektenkammer

Druck:  
Media Light, 65191 Wiesbaden

Stand: Juli 2006

© StMUGV,  
alle Rechte vorbehalten.