

# ARCHITEKTURFORUM MIESBACHER KREIS

## Zur Baukultur im Landkreis Miesbach: Fünf Fragen an die Bürgermeister

### Eine Einordnung



Architekturforum Miesbacher Kreis e.V.  
Postfach 1328  
83607 Holzkirchen

Vorsitzender Werner Pawlovsky  
[kontakt@architekturforum-mb.de](mailto:kontakt@architekturforum-mb.de)

IBAN: DE 72701694100002957830  
BIC: GENODEF1HZ0

## Vorwort

Sehr geehrte Herren,  
geschätzte Bürgermeister im Landkreis,

wir sind uns alle einig: Unsere schöne Landschaft ist eine besonders vornehme Gastgeberin, in der man sich baulich gut zu benehmen hat. Aber auch eine Landschaft, die – vielleicht mehr als andere Regionen – vor großen Herausforderungen steht: Quasi-städtischer Siedlungsdruck, Overtourism, Wohnraumkosten, Energie- und Flächenverbrauch, Strukturwandel in der Landwirtschaft und vieles mehr ist es, was Fragen aufwirft, wie wir künftig bei uns mit Architektur im Sinne von gestalteter Umwelt umgehen wollen.

Um diese Herausforderungen künftig gemeinsam, also im konstruktiven Dialog zwischen den Kommunen untereinander, aber auch mit den Behörden angehen zu können, haben wir Sie vor einiger Zeit gebeten, uns auf eine Handvoll Fragen zur Baukultur Ihre Meinungen, Einschätzungen, aber auch Vorbehalte mitzuteilen.

Wir betrachten es nicht nur als Wertschätzung unserer Arbeit als Architekturforum, dass aus allen Gemeinden Antworten auf alle Fragen zurückkamen, sondern auch als Beleg dafür, wie relevant dieser thematische Diskurs in der alltäglichen Arbeit der kommunalen Gremien ist.

So konnten wir dann im vergangenen Herbst im Rahmen unserer Auftaktveranstaltung alle 17 Bürgermeister in Holzkirchen begrüßen und nach einer lebhaften Diskussion rund um Baukultur, Innenverdichtung, Strukturwandel und Gestaltungssatzungen mit der Zusage auseinandergehen, die gestaltete Umwelt im Landkreis künftig gemeinsam im Auge zu behalten.

Mit aufrichtigem Dank für Ihr Engagement erhalten Sie im Folgenden eine Zusammenstellung und Einordnung Ihrer Antworten.

Mit besten Grüßen

Werner Pawlovsky  
Vorsitzender Architekturforum Miesbacher Kreis e.V.

mit  
Benno Bauer, Architekt  
Christian Boiger, Architekt  
Stefan Deingruber, Bauamt  
Hans Hagleitner, Architekt  
Ludwig Hohenreiter, Architekt  
Markus Hölzl, Architekt  
Benno Kirschenhofer, Öffentlichkeitsarbeit  
Carolin Mayer-Nowak, Architektin  
Toni Scherer, Architekt  
Stefan Schmid, Bauamt,  
Barbara Söldner, Architektin  
Petra Steiner, Architekturfotografie  
Herbert Wagenpfeil, Architekt  
Johannes Wegmann, Architekt

*Frage 1: Zu qualitätsvoller Architektur gehört, unserer Meinung nach, die regionale Bautradition zeitgerecht zu interpretieren und nicht einfach bloß zu kopieren. Man darf einem Gebäude doch ansehen, ob es 2020 geplant und gebaut wurde oder schon vor 100 Jahren. Wie ist Ihre Haltung dazu?*

Ortstypisches Bauen muss kein rückwärtsgewandtes Bauen sein. Soweit der fast ausschließliche Konsens. Man darf einem Haus durchaus seine Entstehungszeit ansehen, man muss es sogar, denn Ansprüche, Materialien, Technologien, Möglichkeiten und Herausforderungen haben sich im Laufe der letzten hundert Jahre stark verändert. Richtig gedacht und gemacht, wird das, was heute modern ist, künftig als bewährt und traditionell betrachtet werden. Im besten Fall entsteht somit Architektur, die weder zur Zeit, zur Region oder zur Tradition in Konkurrenz steht.

Genau an diesem Punkt lassen sich auch die Bauchschmerzen mit der These festmachen: „Zeitgerechte Interpretation“ erscheint vielen Befragten ein gut gemeinter, aber zu dehnbarer Begriff. Mit „einfallsreichen Erläuterungen“, so ein Bürgermeister, ließe sich beinahe alles unter diesen Begriff subsumieren, schlimmstenfalls auch etwas, so der Tenor, was sich eben nicht in den örtlichen Bestand einfügt, nicht in diese Region gehört oder bauliche Grundsätze bricht, die sich eben hier seit jeher bewährt haben.

Das mittlerweile exorbitante Preisniveau des Wohnens korreliert, so die einschlägige Erfahrung in den Rathäusern, deutlich mit einer gewachsenen Anspruchshaltung von Bauherrschaften und Planern – damit auch mit der Gefahr einer überbordenden Selbstverwirklichungssattitüde. Ohne restriktive Gestaltungsvorschriften scheint dem mancherorts kein Einhalt möglich.

An einem der attraktivsten Wohnstandorte der Bundesrepublik in einer Landschaft, die auch bei Touristen gerade während ihrer kohärenten Ästhetik geschätzt und geliebt wird, wird die Devise sein: Moderne im Kontext und Konsens. Ein zugegeben schmaler Grat, der sich aber im steten Diskurs und gegenseitigem Verständnis souverän beschreiten lassen wird.

*Frage 2: Bezahlbarer, ökologisch nachhaltig gebauter Wohnraum fehlt – vermutlich auch in Ihrer Gemeinde. Wir meinen, Einfamilien- und Doppelhäuser sind sowohl hinsichtlich Flächenverbrauch als auch aus energetischer Sicht, nicht mehr zeitgemäß. Neue Wohnformen, begünstigt durch Bauherrengemeinschaften wie z.B. in der Gemeinde Kirchanschöring, sind ein möglicher Lösungsansatz. Welche Meinung haben Sie dazu?*

So einhellig beinahe jede Antwort mit der Einsicht beginnt, der sorgsame Umgang mit Flächen und Ressourcen sei aus ökologischer Sicht und auch mit Blick auf den Wohnraumangel das kommunalpolitische Primat der Zeit, so einig ist sich auch die überwiegende Mehrheit der Bürgermeister, nicht in den „Abgesang auf das Einfamilienhaus“ miteinzustimmen.

Die nur mäßige Zustimmung zur These des Architekturforums ergibt sich dabei sicher nicht aus einem Mangel an Bereitschaft, sich unter den gegebenen Prämissen, ja dem Handlungsdruck, mit neuen Wohnformen auseinanderzusetzen. Nachverdichtung, Mehrgenerationenmodelle, Umnutzungen oder Genossenschaften sind Begriffe, die in jedem Rathaus auf dem Tisch liegen. Und das anerkanntermaßen zu Recht: Wohnraum ist knapp, das Mobilitätsverhalten der Bürgerinnen und Bürger hat sich ebenso verändert wie ihre Lebens-, Wohn und Arbeitsrealitäten. Rohstoffe sind teuer – und jeder Quadratmeter Wohnraum wird auch nach seinem ökologischen Fußabdruck bewertet.

Dass aus diesem Grund Einfamilien- und Doppelhäuser als überholt im Fadenkreuz der Hypothese stehen, beäugen die Bürgermeister aber aus dreierlei Perspektiven kritisch: Vereinfacht gesagt, weil erstens Mehrfamilienhäuser nicht stilprägend, sondern im Oberland höchstens toleriert sein können, zweitens weil nach Maßgabe heutiger Möglichkeiten der Bau eines Einfamilien- oder Doppelhauses nicht zwingend unökologisch sein muss und drittens, weil jemandem, der sich im aktuellen Preisgefüge des Landkreises bei uns einkauft, nicht zu vermitteln ist, dass er oder sie nicht tun darf, was eigentlich noch immer als selbstverständlich gilt: Sich ein Haus zu bauen.

All das sind zugegeben valide Einwände, die vor allem zeigen, dass es für neue, zeitgemäße und sinnvolle Wohnmodelle sicher nicht an hervorragenden Ideen fehlt, sondern an gesellschaftlicher Akzeptanz, an Bewusstsein und vielleicht auch an Wissen.

Wir als einheimische Architektinnen und Architekten sind uns in unserer Rolle als Berater und Impulsgeber bewusst, dass mit Blick auf die tägliche Realität in Baubehörden unsere These provokant und radikal daherkommen würde. Dennoch wünschen wir uns, sie möge den gemeinsamen Blick auf gute Projekte auch jenseits der Landkreisgrenze richten – und uns anspornen, zu hinterfragen, ob manches in Zukunft nicht auch anders besser gelöst werden kann.

*Frage 3: Das BauGB schreibt vor, dass wenn eine Gemeinde neue Bauflächen ausweisen will, sie zunächst die vorhandenen Möglichkeiten einer Innenentwicklung sorgsam prüfen muss. Dazu zählen auch Leerstände, Brachflächen, Baulücken, etc. Wir meinen, dass gerade ältere Bebauungspläne viel Potenzial bieten, ortsplanerisch verträglich, eine bessere Nutzung bereits bebauter Grundstücke zu erreichen. Eine Neuausweisung von Bauflächen könnte dadurch deutlich reduziert werden.*

*Wie sehen Sie das?*

Aus den gegebenen Tatsachen – hoher Siedlungsdruck, hohe Preise, Schutz der Kulturlandschaft, innerörtliche Entwicklung – fällt die Zustimmung zur Forderung des Architekturforums hier hoch aus: Neue Außenbereichsbebauung schneidet unserer Kulturlandschaft die Lebensgrundlage ab, während die Innenbereiche in vielen Gemeinden noch viele Möglichkeiten zu einer behutsamen Nachverdichtung und Weiterentwicklung bieten – vom Dachgeschoss bis zur Brachfläche.

Auch wenn die Stoßrichtung damit klar wäre, wird ersichtlich, dass in Wirklichkeit hier mühsame Kämpfe ausgetragen werden müssen. Die größten „Spielverderber“ sind hier nach Bekunden der Bürgermeister private Liegenschaftseigentümer, die aus vielerlei Gründen an einer Entwicklung oder Nachverdichtung von Grundstücken nicht interessiert sind. Hier fehlt den Kommunen jeglicher Zugriff.

Wichtig auch der infrastrukturelle „Impact“ einer Verdichtung: Wo bleiben die Freiflächen, wie bekommt man den zusätzlichen ruhenden und fließenden Verkehr in den Griff – ganz zu schweigen von einer investorengetriebenen Maximalnachverdichtung, die ehemals dörfliche Biotop aus dem Gleichgewicht bringen und für Spannungen, Widerstände und Konflikte sorgen kann?

Und auch hier wird angeführt, dass in unserem herausragend schönen Landstrich die Bebauung und damit das Flair von einer gewissen Großzügigkeit leben, also die Nachverdichtung nicht generell zum baudeologischen Imperativ werden dürfe.

Größtes Hindernis auf dem Weg zu einer kohärenten Innenentwicklung, zur demographisch notwendigen Nutzung von Möglichkeiten in den Ortskernen ist der mangelnde Zugriff der Kommunen auf private Grundstückseigentümer, denen es natürlich mit Sicherheit bisweilen an persönlichen oder finanziellen Anreizen fehlt, Ihr Eigentum im Sinne eines hehren Zieles zu nutzen oder den Kommunen zur Verfügung zu stellen. Hier sind die Sachverständigen aus allen Bereichen gefragt, Überzeugungsarbeit zu leisten, Anreize zu schaffen und wenn möglich Druck auf den Gesetzgeber auszuüben, um in lebendigen Dorfkernen Wohnraum zu schaffen, der sich baukulturell verträglich in gewachsene Strukturen einfügt.

*Frage 4: „Baukultur“ ist ein feststehender Begriff und jeder ist für „Baukultur“. Aber nicht jeder verbindet mit diesem Begriff das Gleiche. Wir meinen, Wert und Bedeutung von Baukultur geht weit über bloße Gestaltfragen hinaus. Baukultur bedeutet, eine gebaute Umwelt zu schaffen, die als lebenswert empfunden wird, in der sich die Menschen wohlfühlen. Baukultur hat auch einen gesellschaftlichen und ökonomischen Mehrwert. Sie verlangt aber zwingend auch die kritische Auseinandersetzung mit folgenden Themen: Wo und wie soll bauliche Entwicklung stattfinden – und wo keinesfalls, wie behutsam geht man mit Landschaft und Topographie um, wie vermeidet man versiegelte Flächen, wie können Freizeit- und Erholungswert erhalten und/oder gefördert werden, wie können Naturräume vernetzt und geschützt werden, etc.?*

*Was bedeutet Baukultur für Sie?*

Die Frage nach der Baukultur als solcher ist eine Art „Trigger“ – je nach Einstellung, Kontext und Gemengelage ruft der Begriff ganz verschiedene Assoziationen hervor.

Diese muss man zwar nicht in eine eiserne Begriffsdefinition gießen, wichtige Parameter, Prioritäten oder sogar gemeinsame Nenner beim Verständnis von Baukultur lassen sich aber durchaus ableiten.

Es ist ja anerkanntermaßen das Bestreben des Architekturforums, gemeinsam mit Kommunalpolitikern, Sachverständigen und Bürgern, eine Art „Gespür“ für gutes Bauen im Landkreis zu kultivieren, daher war es uns ein wertvoller Startpunkt zu erfahren, was 17 Landkreisbürgermeister mit diesem Begriff verbinden.

Eine sehr interessante Perspektive auf den Terminus Baukultur war – um mit einem sehr aktuellen Thema zu beginnen – die pandemiebedingte Verschiebung von Lebensgewohnheiten zurück in die eigenen vier Wände, in die eigenen Ortschaften. In einer intakten Ortsgemeinschaft und in einem gut gebauten Heim lassen sich Home Office, Lockdown oder Distanzunterricht eben besser ertragen. Erlebte Baukultur, gewissermaßen.

Passend dazu wurde das eine oder andere Mal der Begriff Baukultur nicht nur vom Ortsbild her betrachtet, sondern generell mit einer guten Funktionalität, Wohn- und Aufenthaltsqualität assoziiert. Ein Aspekt, der nicht hoch genug einzuordnen ist, denn gute Architektur ist erst einmal vom Menschen und seinen Bedürfnissen her zu denken und hat nicht nur mit Gestaltungsdetails zu tun.

Am häufigsten wurde Baukultur – jeweils ganz individuell nuanciert – mit gutem Bauen im Kontext umschrieben. Ein Bau ist dann gut, wenn ein Bezug zur Umgebung, zur Natur, zum Klima, zur übrigen Bebauung gegeben ist. Wenn er über optische Aspekte hinaus durch regionale Rohstoffe, zeitgemäße Energieeffizienz und Langlebigkeit nach ökologischen Gesichtspunkten besteht.

Exkurs: Ganz entgegen der Erwartung fiel bei der Auswertung dieser Frage auf, dass lediglich ein Bürgermeister Baukultur expressis verbis mit Tradition und Identifikation in Verbindung gesetzt hat. Wir unterstellen sicherlich nicht, dass das den anderen Bürgermeistern weniger wichtig ist – vielmehr sei es hiermit konstruktiv zur weiteren Diskussion ins Protokoll gesetzt, ob Baukultur eher eine Frage von Aufenthaltsqualität, Nachhaltigkeit und funktionalem Umgebungsbezug ist - oder sich dem Primat einer Oberlander Idylle unterordnen muss, die Gästen Erbauung und Einheimischen Identifikation spendet? Oder alles gleichzeitig? Wenn ja: was hat Priorität?

Eine erste Antwort hierzu findet sich ebenfalls aus dem Kreis der befragten Bürgermeister: Baukultur ist eben kein Gesetzbuch, keine starre Paragraphensammlung und auch keine Ideologie. Baukultur bedeutet auch Gespür für Einzelfälle, Kompromisse oder Ausnahmen.

In einem O-Ton aus der Befragung liest man heraus, dass die Auseinandersetzung mit unserer Baukultur immer wieder aufgeschoben wird, weil der profane Alltag, die Vorschriften, Restriktionen und Kapriolen unsere Energie binden.

Hier ergeht es Politikern, Sachverständigen und Architekten ganz ähnlich. Dennoch gilt es diesen Weg weiterzugehen und den Begriff einer „Miesbacher Baukultur“ mit Leben zu füllen. Weniger als Korsett, mehr als Leitplanke für all das, was Bauen in unserer Heimat bedeuten sollte.

*Frage 5: Seit dem 1. Mai sind in 7 von 17 Gemeinden neue Bürgermeister im Amt und in allen Gemeinden gibt es neue Gemeinde- bzw. Stadträte. Durch die kommunale Planungshoheit haben Gemeinden großen Handlungsspielraum, wenn es um gemeindliche Entwicklungen geht – aber deshalb auch eine große Verantwortung. Ist, Ihrer Meinung nach, der, für weitreichende Entscheidungen erforderliche, Sachverstand in Ihrer Gemeinde vorhanden? Holen Sie sich, bei Bedarf neutrale, qualifizierte Beratung von außerhalb? Was halten Sie von einem moderierten Erfahrungsaustausch in Baufragen unter den Bürgermeistern?*

*Das Architekturforum veranstaltet jährlich 3-4 Vortragsabende zu Architekturthemen mit hochqualifizierten Referenten. Kennen Sie, Ihre Ratsmitglieder und die Mitarbeiter\*Innen in der Bauverwaltung diese Veranstaltungen?*

*Was sind Ihre Schwerpunkte und Ziele bei der, vor allem baulichen, Entwicklung Ihrer Gemeinde?*

Diese fünfte und letzte Frage galt weniger der Einordnung Ihrer „baukulturellen Einschätzungen“, sondern vielmehr einer Erhebung in eigener Sache:

Wie kann Sie das Architekturforum Miesbacher Kreis in den Räten, Ausschüssen und Verwaltungen bei Ihrer täglichen Arbeit sachverständig und effektiv unterstützen?

Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass unser Forum und seine Veranstaltungen bekannt sind – und auch neuen Gemeinderatsmitgliedern oder Verwaltungsmitarbeitern zur Inspiration und Weiterbildung ans Herz gelegt wird. Nicht zuletzt auch, um es sich nicht bei Gestaltungsfragen mit einem allzu naheliegenden „gefällt mir – gefällt mir nicht“ bequem zu machen, sondern sich neue Zusammenhänge und Blickwinkel zu erarbeiten.

Es wird deutlich, dass vor allem in den Verwaltungen viel baulicher und baurechtlicher Sachverstand vorhanden ist, allerdings auch immer wieder schwierige Fälle zu behandeln sind. Dann wird rechtzeitige, unbürokratische und fundierte Beratung sehr geschätzt.

Unter den gegebenen Herausforderungen – vor allem Ortsentwicklungskonzepte und sozial verträglicher Wohnraum stehen in den Gemeinden ganz oben auf der Agenda - ist allen Bürgermeistern an einem kontinuierlichen multilateralen Austausch gelegen: Erfahrungswerte der Nachbargemeinden, Beratung in den Ausschüssen und aktive Kommunikation an Bauherrschaften sowie involvierte Planer, um Bauvorhaben schon in der Planungsphase mit den wichtigsten Prinzipien der hiesigen Baukultur konform zu halten.

Die Anregung, unsere Veranstaltungen turnusmäßig an verschiedenen Ecken des Landkreises abzuhalten, um bei den üblicherweise vollen Terminkalendern allen Bürgermeistern immer wieder eine kurze Anreise anbieten zu können, nehmen wir dankbar auf.