„Unsere Hoffnung ist, dass wir die jungen Menschen bei uns im Ort halten können, wenn wir junges Wohnen anbieten. Da wir alle nicht mehr ganz so jung sind, haben wir uns gefragt: Wie schaffen wir es, die Bedürfnisse und Wünsche der jungen Generation in die Planung einfließen zu lassen?“

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister
Gemeinde Reischach

„Altes Rathaus jetzt WOHNEN“ in Reischach

Die oberbayerische Gemeinde Reischach mit 2.800 Einwohnern ist eine der ersten Pilotgemeinden im Modellvorhaben „Leerstand jetzt WOHNEN“ und erprobt neue Wege für bezahlbares Wohnen im Bestand. Das Vorhaben zeigt beispielhaft, wie das alte, leerstehende Rathaus im Ortskern durch einfachen Umbau zu neuem Wohnraum umgenutzt und die Menschen vor Ort aktiv in den Prozess einbezogen werden können. Dabei begegnet die Gemeinde einer großen Herausforderung: dem demografischen Wandel. Es sollen acht kleine Wohnungen entstehen, die als erstes Zuhause nach dem Ausziehen aus dem Elternhaus interessant sind. Erklärtes Ziel dabei ist, junge Menschen im Ort zu halten.

Impulse

Menschen vor Ort aktiv einbinden – gerade die junge Generation

Von Beginn an war klar, dass die Bevölkerung intensiv in das Projekt einbezogen werden soll. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den jungen Menschen in Reischach. Hierfür wurde ein persönlicher Beteiligungsansatz gewählt: Bei einer Abendveranstaltung auf einer Dachterrasse mit Blick über die Gemeinde wurde die junge Generation eingeladen, ihre Wünsche und Anregungen rund um das zukünftige Wohnen im Alten Rathaus einzubringen. Die Resonanz war sehr positiv und die Teilnehmenden brachten zahlreiche kreative und konkrete Ideen ein. Diese flossen direkt in den anschließenden offenen Planungsworkshop ein, der mit Unterstützung der örtlichen Vereine breit bekannt gemacht wurde. So entstand ein lebhafter Dialog zwischen jungen Menschen, Planern und Gemeinde. Im nächsten Schritt wurde in einer Jurysitzung mit Beteiligung der jungen Menschen eine Rangfolge der Ideen aus vier Planungsbüros erstellt. Den besten Entwurf lieferte das Büro Arc Architekten Partnerschaft mbB. Auch in die weitere Planung und Ausgestaltung werden die bisherigen Beteiligten eingebunden. Schon jetzt ist klar: Die Akzeptanz des Projekts in der Gemeinde ist dank dieses Prozesses hoch – kritische Stimmen gibt es keine.

Erkennbar-lassen und gleichzeitiges In-die-Zeit-holen des Gebäudes

Das Alte Rathaus in Reischach ist ein Gebäude mit Geschichte: Hier haben die Menschen geheiratet, ihre Post abgegeben, das Feuerwehrhaus war hier untergebracht. Jeder in der Gemeinde hat einen Bezug zum Gebäude. Diese Geschichte sollte berücksichtigt werden – und zugleich galt es, die Bedürfnisse der jungen Generation und damit den künftigen Nutzerinnen und Nutzern gerecht zu

werden. Wichtig war den jungen Menschen: Das Gebäude soll kein altes Haus sein, sondern einen gestalterischen Anspruch haben. Die Planer fanden eine Lösung: Die klassische Mittelflurerschließung des alten Verwaltungsgebäudes wurde aufgelöst, alle Wohnungen wurden „durch das Gebäude durchgesteckt“. Jede Wohnung hat also einen Bezug zur Straße, aber auch zur Ostseite im Grünen und am Reischachbach. Die Bestandstreppe wurde erhalten, um das „Alte Rathaus“ spürbar zu lassen.

Gebündelte Infrastruktur: Die „Smartbox“

Ein Ergebnis der Beteiligung war, dass es sinnvoll wäre, wenn man beim Einzug nicht alles mitbringen müsste, was man zum Wohnen braucht – zum Beispiel eine Einbauküche oder einen Homeoffice-Arbeitsplatz. Gerade junge Menschen verfügen bei der ersten eigenen Wohnung oft noch nicht über die finanziellen Mittel, um eine Wohnung vollständig einzurichten. Die eigens entwickelte „Smartbox“ greift diesen Gedanken auf: Sie bündelt Badezimmer, Küchenzeile und eine grundlegende Ausstattung kompakt in einem Modul. Dadurch wird ein unkomplizierter und kostengünstiger Start ermöglicht. Im Grunde reicht bereits eine eigene Matratze, um die Wohnung sofort beziehen zu können. Wichtig war zugleich, insgesamt kostengünstig zu bleiben, auch bei den Mieten. Deshalb gibt es beispielsweise nicht in jeder Wohnung eine eigene Waschmaschine, sondern einen gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum.

Gemeinschaftliche Nutzung und privater Freiraum

Auf der ganzen unteren Geschossebene bleibt das „neue“ Alte Rathaus ein Ort der Begegnung. Es wird einen Raum für eine Küche, eine Werkstatt, z. B. zum Reparieren von Fahrrädern, und den Austausch von Werkzeug geben. Zudem entsteht ein kleiner Raum, in dem Pakete abgeben werden können – passend zum Einkaufverhalten der neuen Nutzergruppe. Auch ein Gemeinschaftsgarten am Ufer des Reischachbaches ist geplant. Zugleich wird es in jeder Wohneinheit einen eigenen Balkon und damit privaten Freiraum geben. Das war ein konkretes Ergebnis der Beteiligung.

Zum Hintergrund

Das Pilotprojekt „Leerstand jetzt WOHNEN“

Das Modellvorhaben „Leerstand jetzt WOHNEN“ ist ein gemeinsames Projekt des experimentellen Wohnungsbaus und der Städtebauförderung – zwei Referate des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr arbeiten Hand in Hand. Ziel ist es, Städte und Gemeinden dabei zu unterstützen, leerstehende Gewerbe-, Büro- und Einzelhandelsflächen zu neuem Wohnraum umzufunktionieren.

Das Staatsministerium steigt früh ein – bereits in der Machbarkeitsstudie – und beteiligt die Menschen vor Ort so früh wie möglich. So können Bürgerinnen und Bürger ihre Wünsche und Bedürfnisse direkt in die Planung einbringen. Die Erfahrungen aus jedem Projekt fließen in die nächsten Projekte ein.

Fünf Pilotgemeinden sind bereits gestartet. Jedes Projekt bringt unterschiedliche Gebäude und Herausforderungen mit und durchläuft damit dieselben Schritte:

- Machbarkeitsstudie
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Planervergabe
- Entwicklung einer passenden Förderstrategie

Die Erfahrungen aus der ersten, einjährigen Pilotphase, sind inzwischen in einer Broschüre „Leerstand jetzt WOHNEN“ dokumentiert. Am 20. April 2026 startete der Projektaufruf für die zweite Phase – jetzt unterstützt von einem Expertengremium zum Umbau im Bestand.

Weitere Informationen

- Leerstand jetzt WOHNEN
- Broschüre „Leerstand jetzt WOHNEN“

IMPULSGEBER

Alfred Stockner
Erster Bürgermeister
Gemeinde Reischach
BGM@reischach.de

Michael Leidl
Arc Architekten Partnerschaft mbB
ml@arcarchitekten.de

Antonia Ivanković-Heigermoser
Referat für experimentellen Wohnungsbau
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Referat-32@stmb.bayern.de