

Marktplatz der Generationen

Seniorengerechte Innenentwicklung in kleinen Gemeinden

Karlheinz Dommer
landimpuls GmbH, Regenstauf



5. Bayerisches
Flächenspar-Forum



In ländlichen Gemeinden gibt es tiefgreifende Veränderungen:

- **Der demografische Wandel ist deutlich spürbar:**
 - > Die jungen Menschen werden weniger,
 - > die älteren Menschen werden dagegen mehr.
- **Das Sozialgefüge wandelt sich:**
 - > Mehrgenerationenhaushalte werden seltener.
 - > Immer öfter leben ältere Menschen alleine.
 - > Die viel gelobte Nachbarschaftshilfe ist nicht mehr überall selbstverständlich.
- **Die Infrastruktur erfährt einen Rückgang**
 - > Arztpraxen schließen.
 - > Geschäfte und Gasthäuser werden weniger.
 - > ÖPNV-Linien rechnen sich nicht mehr.
- **Ortszentren stehen zunehmend leer:**
 - > Junge Familien bauen sich lieber ein Haus im Baugebiet.
 - > Geschäfts- und Wohnhäuser verwaisen.
 - > Die Zentren verlieren an Funktionen, die Anlass geben, sich zu treffen.
 - > Viele künftige Leerstände, wo nur noch Menschen über 65 Jahre in Häusern wohnen.



Ältere Menschen im Fokus:

- **Ältere Menschen leben immer öfter alleine:**
 - > Sie wollen möglichst lange zu Hause oder zumindest im gewohnten Umfeld leben.
 - > Die Häuser und Wohnungen sind aber i.d.R. nicht barrierefrei gebaut.
 - > Sie brauchen oft Unterstützung im Alltag oder Angebote, um sich aktiv zu betätigen und sich mit Anderen zu treffen
- **Die Selbstversorgung wird schwieriger:**
 - > Ärzte und Geschäfte sind nicht mehr vor Ort.
 - > Die Einschränkung der Mobilität macht ihnen zu schaffen.
- **Innovative Wohn- und Sozialprojekte gab es lange Zeit nur in den Städten.**
- **Initiierung des Modellprojektes „Marktplatz der Generationen“**
 - > Eine Initiative des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration.
 - > Hier sollen Modelle für ländliche Gemeinden entwickelt und erprobt werden.



Modellprojekt „Marktplatz der Generationen“

- ⇒ **Ziel ist es**, kleinere Kommunen zu unterstützen, die Lebensbedingungen vor Ort so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen älterer Bürgerinnen und Bürger entsprechen, die zu Hause wohnen bleiben wollen.
- ⇒ **Angebot des Ministeriums:**
Fachliche Begleitung über 4 Jahre
- ⇒ **Auswahl:**
Über 70 Kommunen haben sich bayernweit beworben; 9 wurden ausgewählt.
- ⇒ **Beteiligt**
an Auswahl und Begleitung ist eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe



Themen und Handlungsfelder

In den ersten 1 ½ Jahren

- ⇒ Ist-Analyse und Konzept
- ⇒ Festlegen von konkreten Maßnahmen und Projekten in fünf Handlungsfeldern

Bis Juni 2016

- ⇒ Fachliche Begleitung bei der Projektumsetzung

Förderung

- ⇒ Die Förderung der Kommunen besteht in der
 - > kostenfreien fachlichen Beratung und Begleitung
 - > der bayernweiten Vernetzung und
 - > in der Nähe zu den beteiligten Ministerien.

Marktplatz der Generationen



HF1: Markt

- Nahversorgung
- Partnerschaften mit Ehrenamtlichen und Dienstleistern



HF2: Dienstleistungen

- Beratung und Information
- Mobilität
- Mobile Serviceleistungen



HF3: Gesundheit + Pflege

- Sicherstellung der medizinischen Versorgung
- Partnerschaft + Vernetzung der Angebote



HF4: Engagement+Teilhabe

- Kultur, Freizeit, Gemeinschaft
- Aktive + passive Teilnahme älterer Menschen



HF5: Wohnen

- Selbstbestimmt zu Hause wohnen
- Individuelle Betreuung



Beispiel „Gesundheitszentrum Waldthurn“

Zwei Anwesen am Marktplatz saniert
bzw. im alten Grundriss neu gebaut
Private Investition von ca. 2,5 Mio €

Angebot

- Ärztliche Versorgung direkt im Haus
- Physiotherapie
- WG mit 8 Plätzen
- Barrierefreie Apartments für ein oder zwei Personen
- Wundzentrum
- Generationencafe
- Gesundheitsladen
- Schulungen
- Tagespflege



Ansicht Marktplatz



Beispiel „Marktladen Waldthurn“

Einziges Lebensmittelgeschäft in der Gemeinde und deshalb für die Nahversorgung unverzichtbar.

Nach altersbedingter Schließung des traditionellen Marktladens wurde dieser auf Initiative der Gemeinde zunächst durch eine Pächterin weiter geführt.

Nach zwei Jahren:

**Gründung einer Bürgergesellschaft und
Aufbau eines Dorfgemeinschaftsladens.
Eröffnung im Oktober 2015.**

Soll in den nächsten Jahren noch zentraler auf den Marktplatz verlegt werden, sobald ein geeignetes Gebäude zur Verfügung steht.



Beispiel „Dorfwerkstatt Waldthurn“

Innovatives Gemeinschaftsprojekt mit drei Trägern:

1. TSM – Reha-Zentrum e.V.

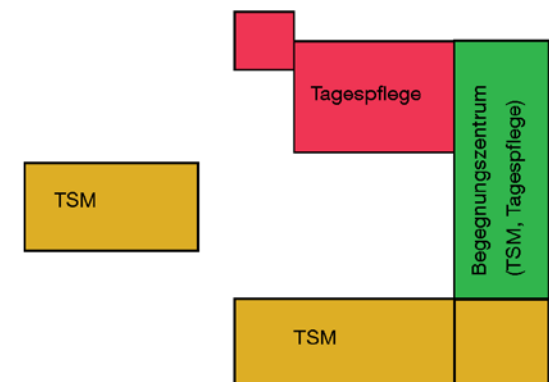
- Tagesstrukturierende Maßnahmen (Arbeitstherapie) für ortsansässiges Reha-Zentrum für suchtkranke Menschen.
- Mit Holz-, Metall-, Keramikwerkstatt u.a.

2. Tagespflege

- Tagespflegeeinrichtung für an Demenz erkrankte Menschen durch H&S Pflege- und Beratungsservice

3. Begegnungszentrum des Marktes Waldthurn

- Handwerkliche Angebote, auch alte Handwerkstraditionen pflegen und an Junge Leute weiter geben
- Angebote in kreativen Bereichen, wie Malen, Töpfern, Schnitzen, gemeinsam Singen und Musizieren usw.
- Angebote im Bereich Sport und Bewegung, wie Gymnastik, Fitnesstraining, Herz-Kreislauf-Training, Rückenschule, Sturzprophylaxe usw.
- Lebenspraktische Tätigkeiten, insbesondere gemeinsam Kochen und Essen



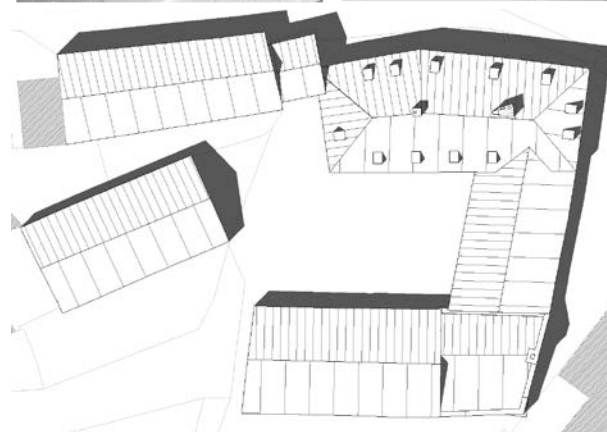
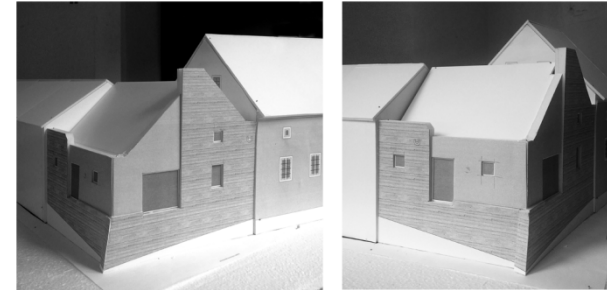
Beispiel „Dorfwerkstatt Waldthurn“

Die Dorfwerkstatt Waldthurn hat seinen Reiz in dem innovativen und inklusiven Konzept mit optimaler Nutzung von Synergieeffekten zwischen den Einrichtungen.

Das Begegnungszentrum und die Tagespflege sprechen v.a. die Zielgruppe der älteren Menschen an.

Synergieeffekte ergeben sich z.B. durch gemeinsame Angebote und gemeinsame Nutzung der Einrichtungen für den Kreativ- und Arbeitsbereich, oder des Veranstaltung- und Ausstellungsraumes sowie der Küche.

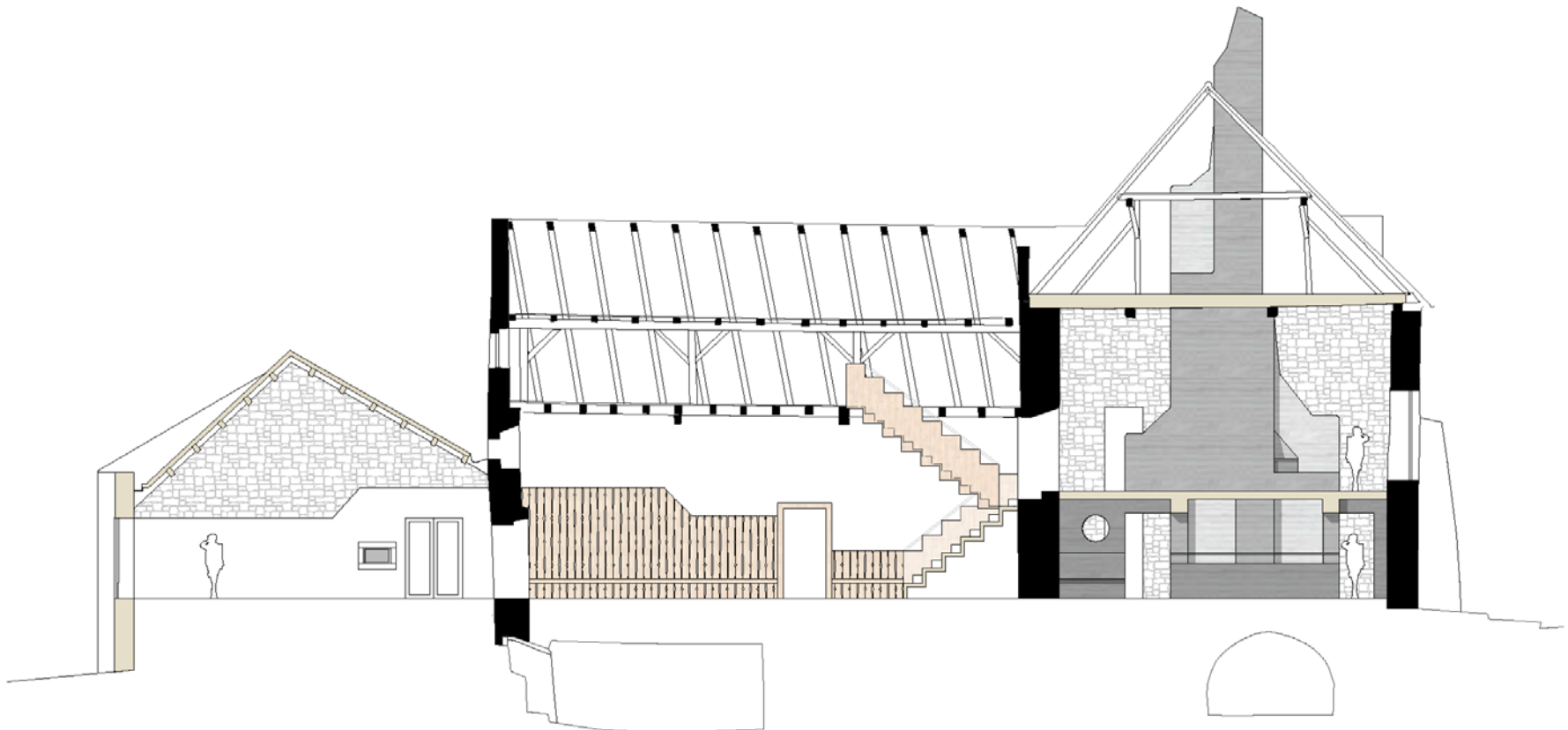
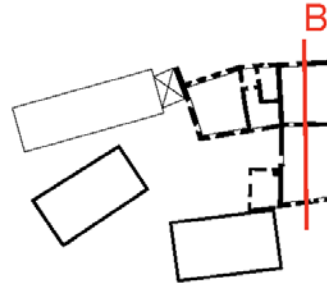
Das Projekt ist noch nicht in „trockenen Tüchern“ aber es erfährt bereits große Unterstützung durch eine ausgezeichnete Magisterarbeit und als Modellprojekt für das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege



Beispiel „Dorfwerkstatt Waldthurn“

Technische Universität München
Lehrstuhl für Entwerfen
Umbau und Denkmalpflege

Dominik von Waldthausen



Karlheinz Dommer, landimpuls GmbH



Bayerisches Staatsministerium für
Arbeit und Soziales, Familie und Integration



Institut für Personalberatung
Organisationsentwicklung
und Supervision in der EKHN

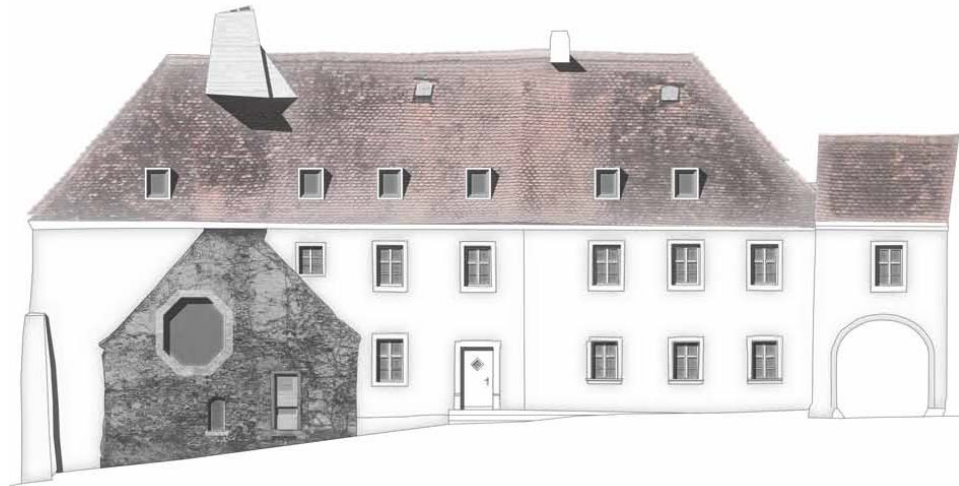


ÖAR

Beispiel „Dorfwerkstatt Waldthurn“

Technische Universität München
Lehrstuhl für Entwerfen
Umbau und Denkmalpflege

Dominik von Waldthausen



Beispiel „Schwarzer Bär“ in Bärnau

- Umbau eines alten Gasthauses direkt am Marktplatz zu 10 barrierefreien Mietswohnungen.
- Es wurden auch noch drei weitere Anwesen untersucht.
- Trägerschaft durch die Kommunal GmbH Bärnau
- Städtebauförderung



Beispiel „Haus der Generationen“ in Mauth-Finsterau

- Umbau eines alten Schulhauses als Haus der Generationen.
- Nutzung durch vielfältige Gruppen, von der Eltern-Kind-Gruppe bis zum Seniorenclub
- Mit Seniorenbüro zur Koordination der Nachbarschaftshilfe
- Trägerschaft: Gemeinde
- Gefördert durch die Dorferneuerung



Aufgeschobenes Wohnprojekt in Mauth

- Geplant war der Kauf der kürzlich geschlossenen Jugendherberge in bester Lage zum Ortszentrum und der Umbau zu einer **„Ambulant betreuten Wohngemeinschaft“**
- Die Gemeinde konnte sich das Objekt nicht leisten und war auf der Suche nach Investoren.
- Seit Juli 2015 wird das Gebäude als Unterkunft für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge genutzt.
- In vier Jahren, wenn diese Nutzung ausläuft, soll das WG-Projekt verwirklicht werden.



Erfahrungen und Resumee:

1. Seniorenpolitische Projekte bieten ein enormes Potenzial für die Innenentwicklung in kleinen Gemeinden!

- > Ältere Menschen wohnen lieber im Zentrum des Geschehens, und sind auch bereit im Alter noch umzuziehen, wenn das Angebot stimmt und sie in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können.
- > Gefragt sind selbstbestimmte Wohnformen, z.B. in barrierefreien Mietwohnungen, in betreuten Wohnanlagen, in ambulant betreuten Wohngruppen.
- > Seniorinnen und Senioren schätzen die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten oder zu Kirche und Friedhof und bevorzugen die Ortsmitte wegen der kurzen Wege.
- > Ältere Menschen wünschen sich Orte der Begegnung und möchten so lange es geht aktiv in das Gemeindeleben eingebunden sein.

2. Die gemeinden auf dem Land haben oft tolle Ideen und Konzepte!

- > Weil hier die Kommunikation meist noch gut funktioniert, gibt es viele innovative Konzepte für die Umnutzung leerstehender Gebäude als Wohn- oder als Begegnungsorte.
- > Die Bereitschaft der Bürgerinnen und Bürger, sich zu engagieren und sich an der Umsetzung der Projekte zu beteiligen ist fast immer gegeben.
- > Viele Projekte sind generationenübergreifend wirksam und unterstützen auch die Attraktivität für junge Familien.



3. Ländliche Kommunen brauchen für Ihre Projekte ein hohes Maß an Unterstützung!

- > Für die Gemeinden ist eine ressortübergreifende Unterstützung und Beratung bei Ämtern, Behörden und Förderstellen sehr wichtig, weil viele innovative Projekte in mehreren Fachbereichen vernetzt sind.
- > Gerade Innenentwicklungsprojekte tangieren häufig die Belange des Denkmalschutzes. Moderne Nutzungskonzepte erfordern auf diesem Gebiet immer eine Kompromissbereitschaft im Sinne von „Umnutzung ist besser als Leerstand“!
- > Kleine Gemeinden haben meistens zu wenig Geld, um Projekte im mehrfachen Millionenbereich umzusetzen. Auch aufgrund niedriger Mietpreise um 4 – 5 €/m² ist eine wirtschaftliche Tragbarkeit vieler Projekte nicht darstellbar u.U. aber dennoch sinnvoll!

Projekte in Landkommunen brauchen deshalb mehr Unterstützung als in finanzstarken Kommunen.

