

### BEREICH MIT EIN-, ZWEI UND KLEINEN **MEHRFAMILIENHÄUSERN**

# 1. Sicherung der typischen städtebaulichen Grundstruktur /

- Erhalt des Gebietscharakters, keine großmaßstäblichen Baukörper, Gliederung von Hausgruppen und kleinen Wohnungsbauten zum Erhalt der Maßstäblichkeit
- I- bis II-Geschossigkeit
- offene Bebauung mit begrünten Gartenbereichen sowie Erhalt begrünter Vorgartenbereiche
- Erhalt einer einheitlichen Dachlandschaft mit geneigten Satteldächern als verbindendes Element
- 2. maßvolle Nachverdichtung in den dargestellten Bereichen zur Stabilisierung der Zahl der Bewohner im Quartier sowie zur Förderung der Innenentwicklung
- 3. ggf. Änderung B-Plan zur Anpassung an die Ziele des Quartierskonzpets
- 4. bei Neubau: Errichtung generationentauglicher Neubauten, d.h. von Gebäuden, die in verschiedenen Lebenslagen und mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen genutzt werden können (flexible Wohnungseinteilung, ebenerdig benutzbare Wohnungen)



Luftbild Ausschnitt Quartier



Straße im Quartier

### POTENTIALFLÄCHEN NEUE WOHNANGEBOTE

- Flächen, die in besonderem Maße für ergänzende Wohnangebote oder ergänzende Nutzungen geeignet sind (grö ßere oder zusammenhängende, ungenutzte Grundstücksbereiche, insb. in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte) ggf. Grundstückszusammenlegungen, um den Bau mehrerer benachbarter Wohneinheiten im Ensemble (z.B. um einen Hof gruppiert) zu ermöglichen bzw. Erstellung eines Gesamtkonzepts, das bauabschnittsweise (parzellenweise) umgesetzt
- Flächen, die in Zukunft / bei Nutzungswechsel oder Ergänzung der Nutzungen ggf. für neue Wohnangebote geeignet wären (neben anderen Nutzungen wie Landwirtschaft, Gewerbe o.a.)

# Baulücken

werden kann

- 1. Anwendung der Flächenmanagementdatenbank
- 2. Regelmäßige aktive Eigemtümeransprache (Baulücken, Potentialflächen, Leerstände), Fortführung der Darstellung der verkäuflichen Bestandsimmobilien auf der Homepage der Gemeinde (kommunale Immobilienbörse), ggf. Zwischenerwerb durch die Gemeinde
- 3. Hinweis: neue Bauanträge während des Modellvorhabens a) Doppelhaus zur Miete b) Anbau/Einliegerwohnung für nächste Generation c) Gebäude mit einer ebenerdigen Wohneinheit d) Einfamilienhaus



ungenutzte Grundstücke





Immobilienangebote auf der Homepage der Gemeinde

### ZIELE UND MASSNAHMEN FÜR DIE BLUMENSIEDLUNG UND DIE ORTSMITTE, LANGENNEUFNACH

# S1 WOHNUNGSMARKT UND WOHNMODELLE (Schlüsselprojekt)

Unterstützung und Förderung ergänzender Wohnangebote (insb. kleine, altengerechte, barrierefreie oder auch gemeinschaftlich orientierte Wohnungen) in der Siedlung bzw. in fußläufiger Entfernung zum Rathaus (Eigentümeransprache, fachliche Unterstützung, Unterstützung oder aktive Teilnahme der Kommune an der Suche nach interessierten Institutionen oder Personen-(gruppen) für eine

Ermöglichen des Umzugs in ein attraktives, kleineres / passenderes Wohnangebot in der Nähe nach der Familienphase und Übergabe der großen Häuser an die jüngere Generation

### WOHNRAUMANGEBOT

Wohnungsmix: Entwicklung / Ergänzung mit bedarfsgerechten, vielfältigen Wohnungsangeboten und Wohnformen, um das Leben in der Siedlung in unterschiedlichen Lebensaltern / -situationen zu ermöglichen

### SELBSTBESTIMMTES WOHNEN IM ALTER

- 1. Ergänzung barrierefreier Wohnungen als Alternative zum Altwerden im Einfamilienhaus (z.B. Neubau, Einliegerwohnung, Anbau, "Austragshäusl")
- 2. Entwicklung angepasster Wohn- / und Unterstützungsmodelle, rechtzeitige Vorsorge für das Leben im Alter (auch unter Berücksichtigung eines möglichen, zukünftigen Pflegbedarfs)
- z.B. generationenübergreifende Wohnprojekte, ambulante Hausgemeinschaften u.a.
- 3. Wohnraumanpassung für Erleichterungen im Alltag und Sturz-
- Abbau von Barrieren Erweiterung der Bewegungsflächen in der Wohnung
- ggf. Einbau von Treppenlift und Rampen/Ausgleichsrampen
- Umbau Badezimmer u.v.m.

### **PFLEGE**

- 1. Zusammenarbeit mit dem Landratsamt bzgl. Bedarfsanalysen und Zielen in der Pflege (siehe auch Seniorenpolitisches Gesamtkonzept) und Berücksichtigung dieser bei den Planungen
- 2. Abstimmung bei laufendem Projekten in diesem Bereich

## ALTENGERECHTE / GENERATIONENÜBERGREIFENDE WOHNANGEBOTE AUF DEM GÄRTNEREIGELÄNDE (Schlüs-

- 1. Neubau einer kleinen Hausgruppe mit barrierefreien Wohnungen und der Möglichkeit eines Gemeinschaftsbereiches im vorderen Teil des Grundstücks
- 2. Im hinteren Teil (stärkere Topografie) Anordnung von Einfamilienhäusern für Familien
- 3. gemeinsame Freibereiche als Treffpunkt

- Sicherung und ggf. Qualifizierung der quatiersnahen Versorgungseinrichtungen (Bäcker, Getränkemarkt, Apotheke, Arzt, Poststelle, EC-Automat)
- 2. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger weiter entfernter Versorgungseinrichtungen durch barrierefreien / -armen Ausbau der vorhandenen Fußwegeverbindungen, ggf. Ergänzung neuer Fußwege (vgl. auch Dorferneuerungskon-
- 3. Verbesserung der Mobilität für Menschen, die nicht (mehr) mit dem eigenen Auto die verschiedenen Versorgungseinrichtungen erreichen (z.B. Gemeindebus, Mitfahrgelegenheiten)

### GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN IM QUARTIER

Prüfung möglicher Mehrfachnutzungen (z.B. VHS, Seniorenturnen, gemeinsamer Mittagstisch) von Räumen oder Freianlagen (Räume im Rathausumfeld, der Schule, Kinderhaus)



- 1. Bündelung wichtiger Nutzungen (v.a. Gemeinbedarf und gesellschaftliches Miteinander betreffend) am zentralen Ort, Unterstützung informeller Begegnungen
- 2. Schaffen eines attraktiven Treffpunktes für alte Menschen und verschiedene aktive Gruppen für die gesamte Gemeinde
- 3. Mehrfachnutzung von Räumen durch verschiedene Gruppen, Vereine u.a. im Fall eines Umbaus im Bereich Rathausareal, Nutzung von Synergien (Betriebskosten, Sanitärräume etc.)



Blick über die Blumensiedlung



Wohnen für alle Generationen



Barrieren im Bestand



ehemaliges Gärtnereigelände



Bäckerei und Getränkemarkt Rathausstraße





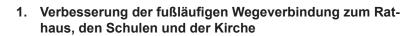
links Bibliothek, mitte ehem. Feuerwehr, rechts Rathaus

# S4 ERGÄNZUNG SOZIALER ANGEBOTE IN DER ORTSMITTE (Schlüsselprojekt)

- 1. Veranstaltung eines Quartiers- / Straßenfestes
- 2. Gründung einer Nachbarschaftshilfe, Taschengeldbörse oder eines ähnlichen ehrenamtlichen Netzwerkes
- 3. Mittagsbetreuung, Mittagstisch, Seniorentreff, Spieleangebote
- 4. Professionelle präventive Angebote für alte Menschen
- 5. Schaffen von Angeboten für pflegende Angehörige

Kennzeichnung der Straßenabschnitte mit einer Steigung ab 6% (nicht bzw. eingeschränkt barrierefrei)

Bereiche der Siedlung, die eine Steigung über 6% aufweisen



### S5 BARRIEREFREIER /-ARMER STRASSENRAUM (Schlüsselprojekt)

- barrierefreier Umbau des Straßenraumes in der Siedlung im Zuge der Straßensanierung, Anpassung der Beleuchtung
- ggf. Anbringen von Handläufen in besonders steilen Bereichen, Anpassung des Belages an die Steigungen
- Aufstellen von Bänken in regelmäßigen Abständen an geeigneten Stellen
- barrierefreier Anschluss des Rathausumfeldes, des Friedhofes sowie der Kirche (barrierefreier Ausbau der Hauptstraße im zentralen Bereich)
- 2. Verbesserung der Anbindung der Siedlung an den gesamten Ort (v.a. an Versorgungs- und Gemeindbedarfseinrichtungen sowie an regionale Verkehrsverbindungen)
- BÜRGERBUS (Schlüsselprojekt)
  - Einführung von Fahrdiensten o.a. alternativen Mobilitäts konzepten in Abstimmung mit den vorhandenen Angeboten
- Verlagerung der bestehenden Buslinie, Schaffen einer neuen Haltstelle in der Ortsmitte (am Rathaus)

# **AUSBILDUNG VON RUNDWEGEN IM ANSCHLUSS AN DIE**

- 1. Ausbildung von Rundwegen zur Neufnach (vgl. auch Rundwe-
- ge Dorfereneuerung, Anschluss an das geplante Wegenetz) 2. Ausbildung von Rundwegen entlang des Hohlweges zur Grotte, zum Kindergarten/Schule und zum Rathaus
- 3. Anordnung von Sitzbänken in regelmäßigen Abständen

## TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND ENERGIE

- 1. Instandhaltung / Sanierung, ggf. Einführung eines Trennsys**tems** (Niederschlagswasser)
- 2. Koordination der anstehenden Maßnahmen im Bereich technischer Infrastruktur mit Aufwertungsmaßnahmen der Straßen und barrierefreiem Ausbau
- 3. Förderung der Energiesanierung und Nutzung regenerativer Energien

# FREIRÄUME

- Erhalt der innerörtlichen Freifläche / im Falle einer Bebauung Ansiedlung von Nutzungen, die die Ortsmitte stärken
- 2. Umgestaltung des Freibereiches um das Rathaus und vor dem Friedhof in Abhängigkeit der künftigen Planungen für das Rathausareal

### BERATUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT IN DER SIEDLUNG



S8 VORTRAGSREIHE DER VOLKSHOCHSCHULE (Schlüsselprojekt)

- 1. Umfassende Beratungsangebote
- Zur Anpassung der bestehenden Wohngebäude an die Bedürfnisse heutiger Nutzer (z.B. moderne Grundrissgestaltung, Erweiterung des Wohnraumes durch Anbauten, altengerechte Anpassung des Bestandes, energetische Sanierung bzw. Modernisierung)
- Zu nachhaltigen Konzepten im Neubau (generationentaugliches (altengerechtes), flexibles EFH, ZFH) (z.B. bei Bauanfragen, bei Kreditvergabe, Makler, Sachbearbeiter etc.)
- Zu Förderungen, Finanzierungskonzepten für Wohngebäude im Bestand
- Zu neuen Wohnformen und innovativen Pflegeansätzen im Alter

• Bekanntmachen vorhandener Beratungsangebote (Pfle-

ge, Wohnraumanpassung etc.) 2. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung der Bewohner zu allen







nicht mehr nutzbare Gehwege



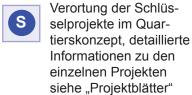






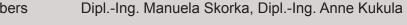












Planungsbüro Skorka

BAADER KONZEPT