

Schlüsselprojekte Langenneufnach

- S1 Wohnungsmarkt und Wohnmodelle
- S2 Altengerechte/Generationenübergreifende Wohnformen auf dem Gärtnergelände
- S3 Ausbau Ortsmitte
- S4 Nachbarschaft und Ergänzung sozialer Angebote in der Ortsmitte
- S5 Barrierefreier Straßenraum
- S6 Bürgerbus
- S7 Beratung und Öffentlichkeitsarbeit
- S8 Vortragsreihe der Volkshochschule

Die Reihenfolge der Schlüsselprojekte stellt keine Priorsirierung dar. Im nächsten Schritt kann der neue Gemeinderat selber Schwerpunkte setzen und Maßnahmen planen





Baulücke in Langenneufnach

Hintergrund

- Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre in Bayern sind v.a. auf die klassische Familie mit Kindern ausgerichtet und meist in Hinblick auf Gebäudetypus und Wohnform monostrukturiert.
- Im Zuge des demografischen und gesellschaftlichen Wandels verändern sich die Lebensformen (mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, Alleinerziehende, Patch-Work-Familien etc.). Die Zahl älterer Menschen steigt deutlich. Das bestehende Wohnungsangebot wird in Zukunft nur noch bedingt zur Nachfrage passen. Es bedarf einer Ergänzung kleinerer, barrierefreier, individuell gestaltbarer und ggf. auf Gemeinschaft ausgerichteter Wohnformen.
- Wunsch vieler Bewohner ist es, auch in veränderten Lebenssituationen in gewohnter Nachbarschaft zu verbleiben. Daher ist eine Ergänzung neuer Wohnformen in oder in der Nähe zu den Wohnquartieren notwendig und wünschenswert.
- Häufig finden sich in den Gebieten noch Baulücken oder untergenutzte Grundstücke, die für eine Ergänzung mit diesen Wohnformen geeignet wären. Gerade Grundstücke, die in der Vergangenheit für Einfamilienhäuser nicht so attraktiv waren (aufgrund der Größe, des Zuschnitts, der bestehenden gewerblichen Gebäudestruktur etc.) eignen sich für neue Wohnformen besonders gut. Auch Umbauten im Bestand können eine gute Möglichkeit zur Ergänzung der Wohnformen sein.
- Gibt es alternative Wohnangebote im Viertel, unterstützt dies den Generationswechsel in den bestehenden Einfamilienhäusern. Ältere Menschen können, wenn gewünscht, in eine seniorengerechte Wohnung mit kleinem Garten in direkter Nachbarschaft ziehen, junge Familien in das freigewordene Einfamilienhaus. Diese Entwicklung trägt dazu bei, auch in die Jahre gekommene Einfamilienhausgebiete lebendig zu erhalten. Die Bewohnerzahl in

den Gebieten steigt wieder, die Gebäude werden saniert.

- Trotz großer Flächenpotentiale in den bestehenden Einfamilienhausgebieten (Baulücken, Leerstände, untergenutzte Immobilien) und zahlreicher weiterer Potentiale (Gebäude mit Bewohnern über 70 Jahre, die voraussichtlich in den nächsten 10-20 Jahren auf den Markt kommen) werden vielfach noch neue Baugebiete ausgewiesen, die langfristig zu einem Überangebot an Einfamilienhausimmobilien führen > Folge: Wertverlust, hohe Kosten für die Gemeinden zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur
- Wichtig ist daher in Zukunft, die Flächenpotentiale im Bestand genau zu kennen, bei geplantem Verkauf schnell zu prüfen, ob sich das Grundstück für eine Ergänzung mit neuen Wohnformen eignet und dann Verkäufer und potentielle Interessenten zusammenzubringen, um tatsächlich die beschriebene Entwicklung zu unterstützen.

Ausgangslage in der Blumensiedlung bzw. im Gesamtort

- hoher Anteil älterer Bewohner insb. in den ersten Bauabschnitten des Quartiers, sehr geringer Anteil barrierefreier/seniorengerechter Wohnungen
- in ca. 40% der Gebäude wohnen ausschließlich Bewohner über 60 Jahre, in ca. 25% der Gebäude ausschließlich Bewohner über 70 Jahre
- Flächenpotentiale für neue Wohnangebote in der Umgebung vorhanden
- Neuinstallation der Flächenmanagementdatenbank (LfU) im Rahmen des Modellprojektes und Einarbeitung der Daten
- Ausweisung neuer Baugebiete

Ziele

- Ergänzung des Wohnungsangebotes in oder in der Nähe der Blumensiedlung, Schaffen alternativer Wohnangebote auf nebeneinanderliegenden Potentialflächen (altengerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen in Hausgruppe o.a.), die ein selbständiges Leben im Alter ermöglichen und den Generationswechsel in den Einfamilienhäusern beschleunigen
- Netzwerk der verschiedenen Beteiligten, da viele Aspekte/Bausteine zusammenkommen müssen (verfügbare Grundstücke, Konzept/Projekt für Wohnform, Träger bzw. potentielle Eigentümer etc.)
- Erhöhung der Bevölkerungsdichte in den Bestandsgebieten, Lenken des Zuzugs in diese Gebiete, Reduzierung der Neuausweisungen auf ein notwendiges Mindestmaß
- Bewußtsein schaffen für Innenentwicklung; Alternativen zu Neuausweisungen finden: 1A-Lagen im Bestand identifizieren und bewerben (s. o.)

Bausteine / Konzept

1. Unterstützung neuer Wohnformen durch die Kommune

- Bedarfsanalyse und Öffentlichkeitsarbeit
- Vernetzung der Beteiligten aus Immobilienwirtschaft, Flächenmanagement, Seniorenkonzept/Soziales und Städtebau, um seltene Chance auf geeignete Immobilien für ergänzende Wohnformen auch für diese nutzen zu können

2. Entwicklung u. Umsetzung eines Bausteines mit ergänzenden Wohnformen, mögliche Angebote, z.B.:

- **Mehrgenerationenprojekt:** verschiedene Generationen leben unter einem Dach, eigenständige Wohnungen, Gemeinschaftsbereiche, gegenseitige Unterstützung
- **Hausgruppe:** kleine barrierefreie / seniorengerechte, separate Wohneinheiten mit kleinen Gärten in einer Hausgruppe (z.B. als Bauherrngemeinschaft oder im Einzeleigentum)
- **ambulante Hausgemeinschaft:** eigenständige Wohnungen, Gemeinschaftsbereiche, gegenseitige Unterstützung im Alter
- **ambulant betreute Wohngemeinschaft:** selbstverwaltete Wohngemeinschaft pflegebedürftiger Bewohner mit eigenen Zimmern und Gemeinschaftsbereichen, i.d.R. 24h Betreuung (z.B. Demenz-WG für ca. 10 Bewohner) u.a.
- Bau kleiner „Austragshäuser“ in großen Grundstücken

3. Anregung zur Ideenfindung: Zusammenarbeit mit einer Hochschule, Fachbereich Architektur zur Entwicklung geeigneter Wohnbausteine für die Gemeinde Langenneufnach (beispielhaft anhand von 2-3 Baulücken/Brachflächen in der Gemeinde)

4. Entwicklung eines Tauschmodells (Bestandsimmobilie gegen altengerechte Neubauwohnung)

5. Aktives Engagement für die Innenentwicklung

- Nutzung der Flächenmanagementdatenbank, Fortführung der Darstellung der zu verkaufenden Immobilien im Bestand auf der homepage der Gemeinde
- Anlegen eines Portfolios mit Bestandsgrundstücken in 1A-Lagen, ggf. Herstellen von guten Lagen z.B. durch Abbruchprogramm der Gemeinde, Darstellung der baulichen Möglichkeiten auf diesen Grundstücken
- Förderung des Kaufs / Umbaus von Bestandsimmobilien, insb. auch für junge Familien (z.B. durch Finanzierung Abbruch, Unterstützung bei der Planung und Kostenberechnung eines Umbaus o.a.)
- ggf. Einführung des Folgekostenrechners

- Beratung bei Bauanträgen

6. Umfassende Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Wohnmodelle und Innenentwicklung insb. zu folgenden Aspekten

- neue Wohnmodelle insb. im Alter (z.B. Vortrag Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung)
- Kostenersparnis durch Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Wegfall Erschließungskosten)
- Folgekosten neuer Baugebiete für die Kommune
- Potentiale bestehender Bausubstanz

7. Anpassung bestehender Wohngebäude an die sich verändernden Bedürfnisse (z.B. An- und Umbau von bestehenden Immobilien zu altengerechten Wohnungen), Beratung durch das Bauamt

- Schaffen barrierefreier Zugänge
- Beseitigung von Schwellen in den Wohnungen
- ggf. Einbau eines Treppenliftes
- Anpassung der Bäder etc.
- Anpassung bestehender Häuser an aktuelle Bedürfnisse junger Familien

8. Nutzungsflexibilität und Barrierefreiheit als Standard beim Neubau von Einfamilienhäusern (Beratung)

Mögliche Akteure

Gemeinderat, Verwaltungsgemeinschaft, an alternativen Wohnformen interessierte Bewohner, Eigentümer, Soziale Verbände, Pflegedienste, Bauträger, Architekten, Banken

Mögliche nächste Schritte

1.) Innenentwicklung:

- Bewusstseinsbildung für die Größenordnung der ungenutzten Flächenpotentiale in der Gemeinde sowie den Zusammenhang zwischen Neuausweisungen und möglichem Wertverlust der bestehenden Gebäude bei langfristigen Überangebot
- Fortführung der Flächenmanagementdatenbank, regelmäßige Eigentümeransprache
- Programm / Aktionen zum Verkauf der Baulücken / der leer stehenden Gebäude
- Erstellung eines Portfolios zu Bestlagen im Bestand in Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft
- Unterstützung des Kaufs gebrauchter Immobilien durch Beratung, Unterstützung bei der Planung und ggf. Förderung durch die Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

2.) Neue Wohnformen/Wohnraumanpassung:

- Gründung einer Arbeitsgruppe
- Öffentlichkeitsarbeit zur Ergänzung des Wohnungsangebotes/neue Wohnformen, Vortrag zu diesem Thema
- Vermittlung größerer Baulücken v.a. an Käufer, die alternative / ergänzende Wohnformen, insb. altengerecht/barrierefrei realisieren möchten
- Unterstützung der Innenentwicklung am Gärtnereigelände, insb. den Bau neuer Wohnangebote
- Ideenwettbewerb / Probeentwürfe für kleine Hausgruppe auf geeignetem Grundstück
- Bekanntmachen der Wohnraumberatung im LK Augsburg
- ggf. Gründung eines Netzwerkes aus Handwerkern, Architekten, Bauträgern, Wohnberatung etc. für den Umbau bestehender Gebäude und Beratung zu Gebäudesanierung und Umbau

Evtl. in Frage kommende Förderungen

- Neues Seniorenwohnen, Förderung des Aus- und Aufbaus ambulanter Wohnformen (*ambulant betreute Wohngemeinschaften, ambulante Hausgemeinschaften, generationsübergreifende Wohnformen, die insbesondere Konzepte für Seniorinnen und Senioren beinhalten sowie sonstige innovative ambulante Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen*), (bis zu 40.000 € für bis zu zwei Jahre), Bayer. Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration (StMAS)
- Förderung der fachlichen (externen) Begleitung von innovativen Ansätzen freier gemeinnütziger Träger (bis zu 80% der Kosten, max. 8.000 €), Kuratorium deutsche Altenhilfe (KDA)
- Förderung der Erarbeitung eines Konzeptes bzw. Starthilfe für Ambulant betreute Wohngruppen (bis zu 80% der Kosten, max. 8.000 €), KDA
- Förderung der Konzeptentwicklung und kleinerer Modellvorhaben freier, gemeinnütziger Träger von Diensten/Einrichtungen zu innovativen Konzepten in der Altenhilfe (bis zu 80% der Kosten, max. 8.000 €), KDA
- Förderung ambulant betreuter Wohngruppen (Erarbeitung eines Konzeptes und Etablierung) (bis zu 80% der Kosten, max. 8.000 €), KDA

Passende Beispiele

Innenentwicklung:

- Hiddenhausen / Kreis Herford - „Jung kauf Alt“ - kommunales Förderprogramm für junge Familien beim Kauf eines mind. 20 Jahre alten Hauses
- Pfullingen / Landkreis Reutlingen - Aktive Eigentümeransprache und Beratung zur Entwicklung/zum weiteren Vorgehen mit unbebauten/untergenutzten Grundstücke
- Ebersbach a. d. Fils / Landkreis Göppingen - Kommunale

Grundstücks- und Baulückenbörse

Wohnformen:

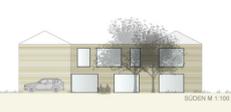
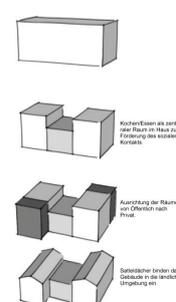
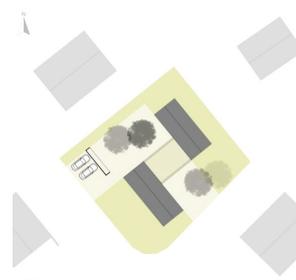
- Marl, Bauherrngemeinschaft für zwei barrierefreie Doppelhäuser in einer Hausgruppe mit gemeinsamen Freizeiteichen, Büro für Architektur Peter Krebs/Karlsruhe
- Lübeck, Umbau einer erdgeschossigen Wohnsiedlung aus den 30er Jahren zu einem generationsübergreifenden Wohnprojekt, Conplan Betriebs- und Projektberatungs GmbH, Lübeck
- Rielasingen-Worblingen, Umbau und Sanierung Einfamilienhaus mit barrierefreiem Anbau für mehrere Generationen, Jo Zanger, Freiraum Architekten, Konstanz

Auszug der Ergebnisse des Studentenentwurfs der Hochschule Coburg / Projekt: „Neue Wohnangebote in/für EFH-Gebiete“



Copyright Hochschule Coburg

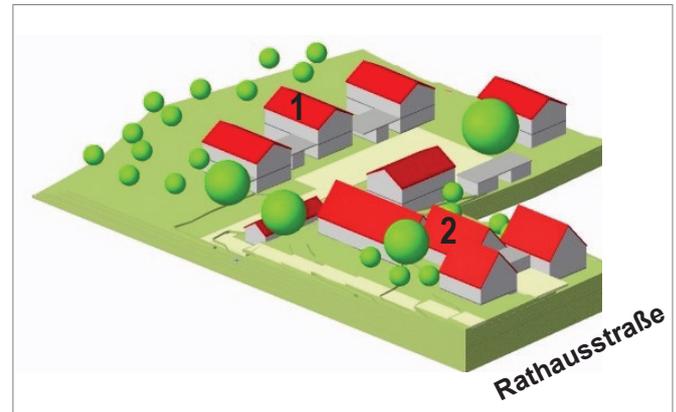
Mehrgenerationenwohnen am Steig



Copyright Hochschule Coburg



Orthofoto ehem. Gärtnereigelände



Entwurf für das Gärtnereigelände, 3D-Darstellung

Hintergrund

- In kleinen Gemeinden bestehen ca. 80-90% der Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern. Als Wohnform für Familien gut geeignet, werden diese jedoch alleinstehenden, alten Menschen oftmals v.a. auf Grund ihrer Größe zur Last. Zudem bieten Einfamilienhausgebiete oft ungünstige Bedingungen für ein selbständiges Leben bis ins hohe Alter. Aus Mangel an Alternativen, bewohnen die Menschen ihre Häuser jedoch oft bis zum Lebensende.
- Auch junge Paare oder Alleinstehende suchen häufig passende und bezahlbare kleinere Wohnungen.
- Die Ergänzung mit in den ländlichen Raum passenden kleineren Wohnbausteinen mit eigenem Garten oder Terrasse für ältere und alleinstehende Menschen, kann dazu beitragen, dass diese passenderen Wohnraum bewohnen können und die Einfamilienhäuser für junge Familien frei werden. Neben der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots können so auch Neuausweisungen reduziert werden.

Ausgangslage in der Siedlung / in der Gemeinde

- Die Gemeinde ist seit einigen Jahren in der Dorferneuerung. Das Thema der Wohnformen kann einen neuen wichtigen Baustein für die Kommune darstellen.
- Im Quartier leben in 13 von 50 Gebäuden ausschließlich Personen über 70 Jahre. Die meisten Bewohner möchten in ihren Häusern bleiben. Es gibt aber auch Bewohner in der Siedlung, die sich bei einem entsprechenden Angebot vorstellen können in eine altengerechte Wohnung mit zugeordnetem Garten in der Nähe umzuziehen.
- Kleinere und mittelgroße Wohnungen sind im gesamten Gemeindegebiet kaum vorhanden. Das ehemalige Gärtnereigelände (zwischen Rathaus und Blumensiedlung gelegen) liegt derzeit brach. Diese zentrale Fläche bietet ein großes Potential für neue Wohnformen. Derzeit würden nach Aussagen vor Ort ca. 4-6 barrierefreie Wohnungen im Ort nachgefragt/angenommen.

Ziele

- Umsetzung eines Wohnprojektes mit alternativen Wohnformen, insb. für Senioren, auf dem Gärtnereigelände

Bausteine / Konzept

- Nutzen des zentral gelegenen Areals für eine Mischung verschiedener Wohnformen (Familienwohnen im rückwärtigen Bereich (1), kleinteilige, barrierefreie Wohnungen im vorderen Bereich (2))
- Lage / Gestaltung der Erschließungsbereiche so, dass Begegnung ermöglicht wird
- Einpassung der Gebäude so in das topografisch bewegte Gelände, dass das alternative Wohnen (2) barrierefrei erschlossen ist
- Anordnung der Gebäude zur Straße so, dass die markante städtebauliche Gestalt (Abfolge der giebelständigen Gebäude) auch nach dem Neubau erhalten bleibt
- Anordnung eines kleinen Gemeinschaftsbereich zur Straße in Ergänzung zu den privaten Wohnungen
- weitere Gespräche mit den Eigentümern



Entwurf für das Gärtnereigelände, Lageplan

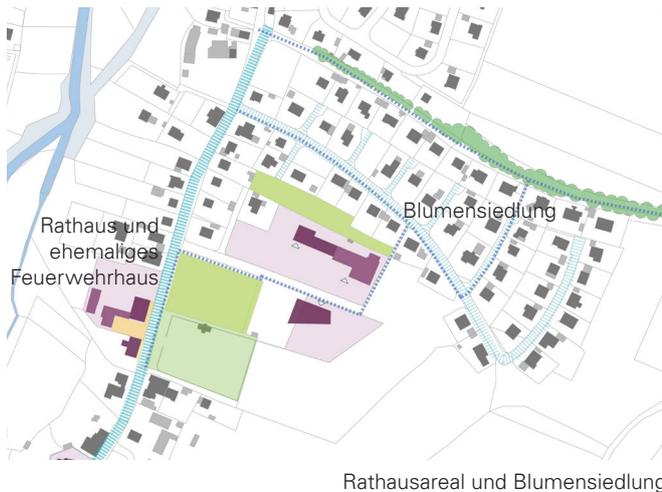


mögliche Akteure

Eigentümer, Gemeinde, Planungsbüros und Regierung von Schwaben (Dorferneuerung), LRA Augsburg (Stelle für Seniorenpolitik), ggf. Beratung durch die Arbeitsgruppe für Altersforschung/München

evtl. in Frage kommende Förderungen

- Dorferneuerung
- Neues Seniorenwohnen, Förderung des Aus- und Aufbaus ambulanter Wohnformen (*ambulant betreute Wohngemeinschaften, ambulante Hausgemeinschaften, generationenübergreifende Wohnformen, die insbesondere Konzepte für Seniorinnen und Senioren beinhalten sowie sonstige innovative ambulante Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen*), (bis zu 40.000 € für bis zu zwei Jahre), StMAS
- Wohnraumförderung (Oberste Baubehörde) - keine Fristen
- Förderung einer Quartiersentwicklung durch das Deutsche Hilfswerk (DHW) - k.A. zu Laufzeit und Fristen



Rathausareal und Blumensiedlung

Hintergrund

- Fußläufig erreichbare Quartiers- und Ortsmitteln gewinnen im Zuge des demografischen Wandels als formelle und informelle Treffpunkte an Bedeutung. Häufig werden hier verschiedene Funktionen gekoppelt und dadurch gestärkt (Versorgung, Freizeit-, Bildungs- und Beratungsangebote, ÖPNV oder alternative Systeme u.a.).

Ausgangslage

- Langenneufnach, als langgestrecktes Straßendorf, verfügt über keine wahrnehmbare und funktionale „Mitte“
- Die Blumensiedlung ist ein monostrukturiertes Einfamilienhausgebiet. Informelle Begegnungen am Gartenzaun werden auf Grund der Zunahme der Motorisierung seltener.
- In einer Bewohnerversammlung wird der Wunsch nach mehr Kontakten und Gemeinschaft im Quartier deutlich.
- In zentraler Lage (etwa Mitte des Straßendorfes) und in direkter Nachbarschaft zur Blumensiedlung befindet sich das Rathaus, das ehem. Feuerwehrgebäude, die Gebäude des alten Bauhofes sowie die Bibliothek, außerdem einige kleinere Versorgungseinrichtungen: Bäcker, Getränkemarkt, Apotheke, EC-Automat und Postfiliale. Da es zu strukturellen Änderungen in diesem Bereich gekommen ist, wurde im Rahmen der Dorferneuerung ein Architekturbüro mit der Neuordnung der Nutzungen und Flächen beauftragt. Hier wurden bereits zu Beginn des Prozesses Konzepte für die räumliche Gestaltung erarbeitet. Ein Organisationskonzept bzw. ein konkretes Nutzungskonzept bestanden zu Beginn des Modellvorhabens zu den EFH-Gebieten nicht.

Ziele und Anregungen im Zusammenhang mit dem Modellprojekt

- Stärkung des Rathausumfeldes als „Mitte“ und Treffpunkt mit Identität für den Gesamtort Langenneufnach

(Schaffen eines zentralen Ortes an dem viele Funktionen gebündelt und damit auch informelle Begegnungen insbesondere auch für ältere Menschen gefördert sowie Synergieeffekte genutzt werden können, z.B. gemeinsame Veranstaltungen, Aufteilung der Nebenkosten, gemeinsame Nutzung der Sanitäreinrichtungen etc.)

- Anbieten von Räumen als Treffpunkt für aktive Gruppen und Bewohner (Stärkung gesellschaftlicher Teilhabe, Nachbarschaft und gegenseitiger Unterstützung)
- Erhalt des Identität stiftenden ehem. Schulgebäudes (aktuell als Bücherei genutzt)
- Schaffen eines barrierefreien Umfeldes und barrierefreier/ armer Anschlüsse an die Wohngebiete
- Vorhalten von Flächen für die Ergänzung mit ergänzenden Wohnformen (kleinere, altengerechte Wohnungen; Wohngemeinschaften o.a.)

Bausteine / Konzept

Abstimmung wichtiger Themen mit der Dorferneuerung, wie z.B.

- Umbau der Rathausstraße und Anschlüsse an das Modellgebiet
- Entwicklung eines detaillierten Nutzungs- und Organisationskonzeptes für die Flächen im Rathausumfeld unter Berücksichtigung der Themen Bündelung von Nutzungen/Mehrfachnutzungen und Förderung informeller Treffen, insb. auch älterer Menschen
- Berücksichtigung des Bedarfs an neuen Wohnformen bei den Planungen (Vorhalteflächen)

Beteiligte Akteure

Gemeinde Langenneufnach, Amt für ländliche Entwicklung Schwaben (Dorferneuerung), div. Vereine, Ehrenamtliche Bürger und Bürgerinnen

Förderungen / Finanzierung

- Dorferneuerung
- Förderung der fachlichen (externen) Begleitung von innovativen Ansätzen freier gemeinnütziger Träger (bis zu 80% der Kosten, max. 8.000 €), KDA

Nächste Schritte

- Fortführung der laufenden Planung durch die Dorferneuerung, Konkretisierung der bisherigen Planungen durch die Gemeinde, Abstimmung des Konzeptes mit den Zielen des Modellvorhabens

Passende Beispiele

- Mehrgenerationenhaus Dorflinde Langenfeld / Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim



Straßenfest

Hintergrund

- Die meisten Menschen möchten in ihren eigenen vier Wänden alt werden und möglichst lange selbstbestimmt leben. Kommt es zu Einschränkungen in der Mobilität oder anderen Erkrankungen, die das Verlassen des Hauses erschweren, führt das neben Versorgungsproblemen häufig auch zu gesellschaftlicher Isolation und Vereinsamung. Verstärkt wird diese Entwicklung, wenn die Familien nicht mehr vor Ort leben.
- Um auch mit Einschränkungen weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilhaben und sich selbst versorgen zu können, sind teilweise niedrigschwellige Unterstützungsangebote notwendig. Es ist sinnvoll, diese Angebote auch in kleinen Gemeinden zu etablieren.

Ausgangslage in der Siedlung / der Gemeinde

- großer Anteil an Pflege durch Angehörige im Landkreis
- viele Hilfestellungen werden derzeit noch im Rahmen der Familien erbracht; es zeichnet sich jedoch ab, dass in 10-20 Jahren die Situation anders sein wird
- Bedarf an zusätzlichen sozialen Angeboten und Kontaktmöglichkeiten wird gesehen

Ziele

- Stärkung von Nachbarschaft und Zusammenhalt in der Siedlung und im Gesamort
- Ermöglichen gesellschaftlicher Teilhabe bis ins hohe Alter durch langfristigen Aufbau von (generationsübergreifenden) Netzwerken und sozialen Angeboten

Bausteine / Konzept

In den Gesprächen wurden verschiedene Vorschläge für geeignete/ nachgefragte Angebote gemacht:

- Gründung einer Nachbarschaftshilfe, Taschengeldbörse o. ä. ehrenamtliches Netzwerkes zur gegenseitigen Unterstützung (Mitfahrgelegenheiten, Einkaufen, etc.)
- Organisation von Festen zur Festigung der Kontakte

in der Siedlung, ggf. Gründung eines Netzwerkes mit Sprecher für die Siedlung

- Schaffen von Angeboten für pflegende Angehörige
- Treffpunkt für ältere Menschen (ggf. verschiedene Angebote)
- Mittagsbetreuung, Mittagstisch, Spieleangebote
- Professionelle präventive Angebote für alte Menschen-Diese sollten nochmal genauer konzipiert werden. Sinnvoll wäre eine Bündelung der Angebote in den Schulen bzw. im Rathausareal.
- Generationenübergreifende Angebote, z.B. Lesepatent
- Angebote im Rathausareal von u. für Bewohner der Gemeinde
- Zusammenarbeit mit der Dorferneuerung, ggf. Gründung einer Arbeitsgruppe zur Koordinierung und Verbreitung der sozialen Angebote

mögliche beteiligte Akteure

Gemeinde, Pflegedienst, Wohlfahrtsverbände, Landratsamt (Seniorenpolitik), Schule, Kindergarten, Bücherei, Vereine, Ehrenamtliche, Bewohner, VHS

evtl. in Frage kommende Förderungen / Finanzierung

- Förderung des Aufbaus von Nachbarschaftshilfen und bürgerschaftlichem Engagement im Quartier, förderfähig ausschließlich freie, gemeinnützige Träger (max. 80% der Kosten, höchstens jedoch 5.000 €)
- Förderung der fachlichen (externen) Begleitung von innovativen Ansätzen freier gemeinnütziger Träger (bis zu 80% der Kosten, max. 8.000 €), KDA (Kuratorium deutsche Altenhilfe)
- Bürgerschaftlich organisierte Nachbarschaftshilfe (bis 10.000 €, max. für 1,5 Jahre), Bayer. Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration (StMAS)
- Anschubfinanzierung für Sozialgenossenschaften (bis zu 30.000 Euro), StMAS

Nächste Schritte

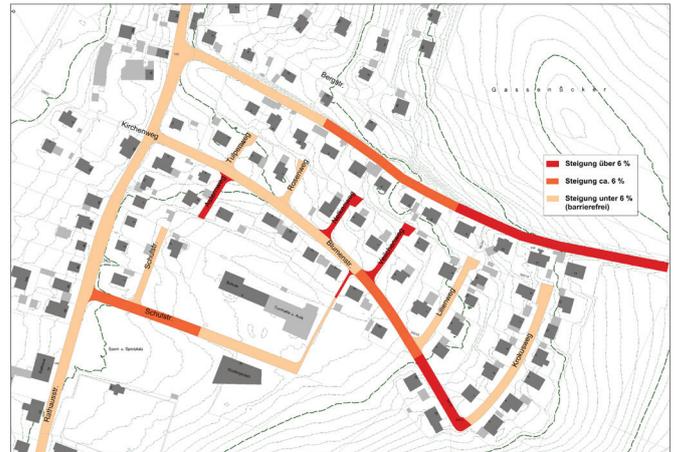
- Gründung einer Arbeitsgruppe „Soziale Projekte“
- Finden und Aufstellen von Engagierten für Teilprojekte
- ggf. Beratung durch „Koordinationsstelle Wohnen im Alter“ bzw. Sozialministerium
- Abstimmung der Räumlichkeiten

Passende Beispiele

- Schülercafé für SeniorInnen Waldbröl/Oberberg. Kreis
- Senioren-Netzwerk, Seniorenfrühstück Lenggries / Landkreis Bad Tölz
- Offener Mittagstisch Lindenberg i.A. / Landkreis Lindau
- Bürgerservice Syrgenstein
- Zeitbörse Königsbrunn / Landkreis Augsburg
- Mehrgenerationenhaus Sontheim / Landkreis Unterallgäu
- Mehrgenerationenhaus Roßhaupten / Landkreis Ostallgäu



Straße mit einer Steigung von über 6%



Darstellung der Steigung der Straßen in der Siedlung

Hintergrund

- In vielen EFH-Gebieten der 50er bis 70er Jahre in Bayern stehen Sanierungsarbeiten für die technische Infrastruktur (Kanäle, Leitungsnetz, Straßen) an.
- In vielen dieser Gebiete sind Mischsysteme vorhanden, d.h. das Regenwasser wird zusammen mit dem Schmutzwasser abgeleitet. Durch zunehmende Starkregenfälle sind viele Kanäle unterdimensioniert. Hier bedarf es neuer Konzepte.
- Straßenräume in Neubaugebieten sind oft zeitgemäßer und attraktiver gestaltet, ein Standortnachteil für unsanierte Bestandsgebiete.
- Im Zuge des demografischen Wandels und einer Zunahme alter und sehr alter Menschen in den Quartieren gewinnt der barrierefreie Ausbau der Straßen an Bedeutung. Auch für Menschen mit Behinderung, zeitweise mobilitätseingeschränkte Menschen, Eltern mit Kinderwagen u.v.a. erleichtern barrierefreie Straßenräume die Mobilität.
- Die Lage in topografisch bewegtem Gelände erschwert die fußläufige Mobilität zusätzlich.

- Die Kosten für die Sanierung der Straßen werden i.d.R. teilweise auf die Eigentümer umgelegt. Nicht alle Eigentümer haben für diese Investitionen Rücklagen gebildet. Insbesondere für alte Menschen stellt die Sanierung daher häufig ein Problem dar.

Ausgangslage in der Siedlung

- zentrale Lage des Quartiers, aber auf Grund der Länge des Dorfes (2,5 km) häufig weite Entfernung zu den verstreut liegenden Versorgungseinrichtungen u.a. Angeboten
- Straßen mit starken Steigungen in der Blumensiedlung (tlw. weit über 6%)
- extrem schmale und in großen Teilen beschädigte Gehwege, Hochbord ohne abgesenkte Bordsteine, teilweise Hindernissen auf den Gehwegen (Masten)
- Beleuchtung auf den Autoverkehr ausgerichtet
- u.U. Schwierigkeiten in der Blumensiedlung ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter zu führen



Ziele

- Nutzung der Notwendigkeit zur Sanierung der Kanäle und Straßen zum barrierefreien / -armen Umbau des Straßenraumes in der Siedlung, guter Anschluss an barrierefreien Ausbau um das Rathaus/die Schulen, um fußläufige Mobilität im Quartier möglichst lange aufrecht zu erhalten
- Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen und Angebote möglichst ebenfalls barrierefrei

Bausteine / Konzept

- barrierefreier Ausbau der Straßen im Zuge der Sanierung der technischen Infrastruktur (Mischflächen)
- griffige Beläge für Fußgänger, insb. in den steilen Bereichen
- bei starken Hanglagen ggf. Anbringen von Handläufen
- Aufstellen von Ruhebänken an geeigneten Orten
- ggf. Anpassung der Beleuchtung / Beleuchtungskonzept



Beispiel Wohnstraße / Mischfläche

mögliche Akteure

Gemeinde Langenneufnach, Eigentümer

Finanzierung

- Finanzierung durch die Gemeinde
- üblicherweise Umlage eines Teils der Kosten auf die Eigentümer
- ggf. Ausgestaltung innovativer Ansätze für die Umlage (z.B. Umverteilung auf gesamte Kommune/Eigentümer, nicht einzelne Straßenzüge?)

Nächste Schritte

- Abklärung der Fördermöglichkeit der Maßnahme
- Erstellung eines Gesamtkonzeptes in Abstimmung mit dem Konzept zum Umbau der Rathausstraße
- Einbeziehung der Eigentümer und Überzeugung der Notwendigkeit



Bürgerbus Chiemsee (Rosenheimer Verkehrsgesellschaft m.b.H.)

Hintergrund

- Einfamilienhausgebiete verfügen i.d.R. nicht über eigene Versorgungseinrichtungen. Diese finden sich häufig auch nicht in fußläufiger Entfernung.
- Die Siedlungen sind i.d.R. auch nicht an den ÖPNV angebunden.
- Läßt die Mobilität im Alter oder auf Grund von Krankheit nach und kann das eigene Auto nicht mehr genutzt werden, ergeben sich hier starke Einschränkungen der eigenständigen Lebensführung.
- Die Lage in topografisch bewegtem Gelände kann die Probleme noch verstärken.

Ausgangslage in der Siedlung

- zentrale Lage des Quartiers, aber auf Grund der Länge des Dorfes (2,5 km) häufig weite Entfernungen zu den verstreut liegenden Versorgungseinrichtungen u.a. Angeboten
- Straßen mit starken Steigungen in der Blumensiedlung (tlw. weit über 6%)
- derzeit Regionalbusverbindung. Eine Reaktivierung der Staudenbahn ist geplant. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass eine öffentlicher Nahverkehr innerhalb des Ortes weiterhin erhalten bleibt (Problematik v.a. für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen und Menschen ohne eigenes Auto)
- u.U. Schwierigkeiten lange ein selbstbestimmtes Leben in der Blumensiedlung zu führen

Ziele

- Etablieren eines alternativen Mobilitätsangebotes, das ein eigenständiges Leben im Quartier auch bei körperlichen Einschränkungen erlaubt
- Service/Bereicherung für alle Bewohner der Gemeinde (insb. Menschen ohne eigenes Auto)
- ggf. auch Einführung eines Abholdienstes für Bürger der Nachbarkommunen, die zu Veranstaltungen im neuen „Rathaustreff“ kommen möchten
- Neue Führung der Buslinie über die Rathausstraße

Bausteine / Konzept

Initiieren eines Gemeindebusses

- Der Gemeindebus wird von der Gemeinde Langeneneufnach angeschafft und durch ehrenamtliche Fahrer und Fahrerinnen betrieben. Entweder durch flexible und an den aktuellen Bedarf angepasste oder durch fest vorgegebene Fahrzeiten wird die Mobilität der Anwohner und Anwohnerinnen sichergestellt. Es können verschiedene wichtige Punkte in einer Route angefahren werden oder tageweise themenbezogene Routen (z.B. Einkaufsrunde, Ärztterunde Kulturrunde, Fahrt zu Veranstaltungen etc.) angeboten werden.
- Die Route des Busses wird u.a. hinsichtlich der gegebenen Topographie der Siedlung ausgebildet. Insbesondere Gebiete, die durch Wohnstraßen mit mehr als 6% Gefälle erschlossen sind, sollten hier bes. berücksichtigt werden.

mögliche Akteure

Gemeinde Langeneneufnach, div. Vereine, ggf. Partner wie z.B. Einzelhandel, Banken

evtl. in Frage kommende Förderungen

Förderung der Anschaffung eines fabrikneuen Busses, 10.000 € Festbetrag, zusätzl. Förderbeträge bei Einsatz umweltfreundlicher Antriebstechnologien, Regierungsbezirk Schwaben

Finanzierung ohne Förderung:

- Fahrzeuganschaffung - Gemeinde
- laufende Kosten (Organisation, Instandhaltungs- und Reparaturkosten Fahrzeug, Benzinkosten etc.) - Einzelhandel, Banken, Sponsoren, kleines Entgelt der Nutzer, Einnahmen aus Werbeanzeigen auf dem Bus
- Betrieb - ehrenamtliche Fahrer

Nächste Schritte

- Gründung einer Arbeitsgruppe „Bürgerbus“
- Zusammentragen guter Beispiele mit verschiedenen Konzepten, Auswahl eines für Langeneneufnach geeigneten Konzeptes bzw. Entwicklung eines passenden Konzeptes
- Befragung / Bedarfsanalyse
- Gründung einer Organisationsstruktur, z.B. eines Vereins o.ä. zur Koordination der Ehrenamtlichen, dem Aufstellen der Fahrpläne, der Abstimmung mit den Nutzern etc.



Homepage der Gemeinde Langenneufnach

Hintergrund

In Bayern finden, wie in der gesamte Bundesrepublik, gesellschaftliche und demografische Veränderungen statt. Landkreise und Kommunen unterscheiden sich zunehmend durch wachsende oder schrumpfende Bevölkerung, Abnahme der Zahl der Kinder, Zunahme der Hochbetagten, Veränderung der Lebensmodelle u.v.m..

In vielen Bereichen wird auf diese Veränderungen noch wenig reagiert. Erst langsam zeigen sich die Konsequenzen fehlender Anpassungsstrategien.

Es ist bereits heute absehbar, dass ein rechtzeitiger Paradigmenwechsel (Nachverdichtung/Umnutzung statt Neuausweisung, angepasste Wohnformen, multifunktionale Gemeinschaftseinrichtungen etc.) Kommunen auch im Wandel stärken kann.

Vielfach fehlen in Kommunen hierzu entsprechende Informationen: die Aufbereitung statischer Daten zur Einordnung der zukünftigen Entwicklungen, Informationen zu neuen Strategien und Lösungsansätzen, gute Beispiele etc., Beratung und Öffentlichkeitsarbeit sind hier wichtige Bausteine.

Bürger, Politik und Akteure müssen für die Themen sensibilisiert und informiert werden.

Ausgangslage in der Siedlung

- Institutionen und Einrichtungen in der Gemeinde und des Landkreises (z.B. mobiler Pflegedienst, Bayerisches Rotes Kreuz (BRK), Seniorenbeauftragte des LK) sind mit den Themen, insbesondere in Bezug auf das Altwerden und Pflege in den Kommunen, teilweise vertraut, betonen aber, dass es in den nächsten Jahren zu größeren Veränderungen kommen wird, auf die die Gemeinden bisher nicht vorbereitet seien. Hier müsse noch viel Bewußtseinsarbeit und Anpassung geleistet werden.
- In Gesprächen mit Akteuren und Bewohnern der Gemeinde zeigt sich zudem, dass insbesondere/zudem die

Zusammenhänge zwischen Ortsentwicklung, Umgang mit Neuausweisungen, Werthaltigkeit der Immobilien teilweise noch wenig im Bewußtsein der Bevölkerung und Akteure vor Ort sind.

Ziel

- Information der Kommunen, wichtiger Akteure sowie der Bevölkerung zu den Themen, Aufzeigen von möglichen Handlungsansätzen und guten Beispielen aus anderen Kommunen
- Einbindung wichtiger Akteure und Bewohner in Planungen und Projekte, Information dieser durch gute und regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit

Konzept / Bausteine

- Presseartikel zu unterschiedlichen Themenschwerpunkten z.B. Umgang mit leer stehender Bausubstanz, Leben im Alter, barrierefreier Ausbau der Straßen etc.
- Darstellung wichtiger Themen und Angebote auf der Homepage der Gemeinde
- Verknüpfung verschiedener Beratungsangebote, gemeinsame Info-Reihe, ggf auch gemeinsame Fahrt zu interessanten Projekten in der Umgebung (z.B. zu altengerechtem Wohnen, Mehrgenerationenhäuser, Nachbarschaftshilfen, Bürgerbus etc.)

Mögliche Akteure

Kommune, Aktive vor Ort, Bürger, VHS, Presse, Landratsamt, Wohlfahrtsverbände

Ausgangslage in der Siedlung / der Gemeinde

- Viele der im Rahmen des Modellprojektes angesprochenen Themen sind in der Bevölkerung vieler Kommunen, so auch Langenneufnach, wenig präsent.
- Diese Themen betreffen viele Familien und Bewohner. Daher könnte evtl. VHS diese Themen aufgreifen.

Ziel

- Information der Bevölkerung zu den Themen, Aufzeigen von Beratungsangeboten, möglichen Handlungsansätzen und guten Beispielen aus anderen Kommunen
- Wecken von Interesse an den Themen, auch für eine Einbindung wichtiger Akteure und Bewohner in Planungen und Projekte
- Förderung von Interesse und ehrenamtlichen Engagement und für die Gemeinde

Konzept / Bausteine

Vortragsreihe der VHS zu folgenden Themen:

1. **Wohnen im Alter** (Vorstellung verschiedener Wohnangebote mit Organisations- und Finanzierungskonzepten, gute Beispiele)
2. **Anpassung von Einfamilienhäusern an ein Leben im Alter** (mögliche Maßnahmen, Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten, Ansprechpartner etc.)
3. **Beratung und Unterstützung bei Entscheidung für einen Auszug aus dem eigenen Einfamilienhaus** (Erbrecht, Finanzierungsmodelle für Umzug in altengerechte Wohnung, Unterstützung bei Aussortieren/Weitergabe der Sachen / Entrümpelung / Umzug etc.)
4. **Kauf einer Gebrauchtimmoblie - worauf muss ich achten? Welche Investitionen lohnen sich wann?** (Anpassung von Bestandsimmobilien: Grundrisse, energetische Standards etc.)
5. **Baulücken, Brachflächen, leer stehende Gebäude** Welche Auswirkungen haben „Lücken“ mittel- und langfristig auf Immobilienwerte und Gemeindekasse?
6. **Wunsch nach mehr Gemeinschaft! - Projekte und Beispiele aus anderen Kommunen** (zu den Bereichen Nahmobilität / Bürgerbus, Gemeinschaftshaus, Nachbarschaftshilfe u.a. Netzwerke, Nahversorgung, Kultur, generationsübergreifendes Miteinander u.a.)
7. Umbau der Häuser in moderne und attraktive Häuser