



Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten

Ressortübergreifendes Modellprojekt von vier bayerischen Staatsministerien

Analyse Langenneufnach

Stand Juli 2014



Inhalt

1. Allgemeine Strukturdaten
2. Städtebauliche und bauliche Struktur
3. Innenentwicklung und Flächenmanagement
4. Demografische Daten (Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsstruktur insb. Altersstruktur)
5. Wohnraumangebot
6. Versorgung
7. Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf / Netzwerke
8. Mobilität
9. Planungsprozess und Beteiligte



1. Allgemeine Strukturdaten - Langenneufnach

- Gemeinde Langenneufnach
- Landkreis Augsburg, Regierungsbezirk Schwaben
- 1.670 Einwohner in 3 Ortsteilen

Einordnung/Lage

- Entfernung zum nächsten Oberzentrum / Kreisstadt Augsburg ca. 30km
- Lage im allgemeinen, ländlichen Raum (LEP)
- Zugehörig zur Verwaltungsgemeinschaft Stauden (Langenneufnach, Mickhausen, Mittelneufnach, Scherstetten und Walkertshofen, gesamt ca. 6.100 EW), Sitz in Langenneufnach

Verkehrsanbindung

- Entfernung Autobahnen: A96 ca.25km
- Busverbindung nach Augsburg und Schwabmünchen
- Pläne zur Reaktivierung der Staudenbahn für den tgl. Personennahverkehr (RES)

Ortsstruktur / Ortsbild

- Ländliche Prägung der Gemeinde
- Langes Straßendorf mit Gewerbeansiedlung im Nordwesten

Vorhandenen Untersuchungen / Planungen und Konzepte

- Bürgerbefragung im Rahmen der Dorferneuerung
- Eigentümeransprache Baulücken
- Zusammenarbeit von 13 Gemeinden in der „Regionalentwicklung Stauden“ (RES) und 20 Gemeinden in der Regionalentwicklung Augsburg Land West .V. (ReAL West)
- Seniorenpolitisches Gesamtkonzept des Landkreises Augsburg (2011)

Förderungen

- Dorferneuerung, Schwerpunkt Rathausumfeld und öffentliche Räume (Bildung eines Ortszentrums in direkter Nachbarschaft zum Quartier)



1. Allgemeine Strukturdaten – Quartier „Alte Siedlung“



- Fläche des Quartiers: ca. 5,9 ha
- Zahl der Wohngebäude: ca. 50
- Zahl der Einwohner im Quartier: ca. 155
- Vorhandene Planungen im Gebiet: Bbauungsplan Nr. 1 „Nordöstlich des Friedhofes“ aus dem Jahr 1965, Überlegungen des Gemeinderates diesen aufzuheben um mehr Spielräume für Sanierung und Neubau zu geben

Quartiersgeschichte / Hintergrund

Das Quartier Blumensiedlung entstand zu großen Teilen in den 60er Jahren. Nachdem es auch in Langenneufnach zwischen 1939 und 1950 zu einem starken Anstieg der Bevölkerung gekommen war (von 1.000 Einwohnern auf 1.600 EW), wurde hier ein erstes größeres Baugebiet entwickelt. Es entstanden kleine Häuser mit relativ großen Selbstversorgergärten.

In dieser ersten Bauphase entstanden zahlreiche Einliegerwohnungen, da diese gefördert wurden. Mit der Einliegerwohnung sollten zunächst die zu zahlenden Raten mitfinanziert werden. Außerdem wollte man auf diese Weise zukünftigen Wohnraum für Kinder und Enkel schaffen.

Ein Teil der Kinder verließ jedoch den Ort. Die Einliegerwohnungen stehen heute teilweise leer. Eine Vermietung ist finanziell meist nicht notwendig. Für die Vermietung wären Anpassungen notwendig (separate Zähler, Energiesanierung etc.), die sich aufgrund der geringen zu erzielenden Mieteinnahmen nicht lohnen.



2. Städtebauliche und bauliche Struktur zu Beginn des Modellvorhabens (Bestand)



Stärken



Homogenes, ruhiges Wohngebiet

- Einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude in Bezug auf Höhe (I+D bis II+D), Dachformen (v.a. Satteldach ohne Gauben) und farbliche Gestaltung (Spektrum: helle Farbtöne und natürliche Gelb-, Rot- und Brauntöne)
- Durchgrünung des Quartiers durch große Gärten

Ergänzende Nutzungen in direkter Nachbarschaft



Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Bibliothek, Feuerwehr – während der Projektphase verlagert, Grundschule, Turnhalle, Kindertagesstätte, Kath. Kirche, Rettungsdienst)



Versorgungseinrichtungen (Bäcker, Getränkemarkt, Post, Apotheke, Arzt)

Freiflächen – Potentielle Treffpunkte im Quartier



1 Bolzplatz



2 Friedhof



3 Rathausumfeld



4 Bereiche um die Schule



Baulücken und größere Baulückenbereiche – Potentialflächen für neue Wohnformen

Schwächen



Lage in topografisch bewegtem Gelände

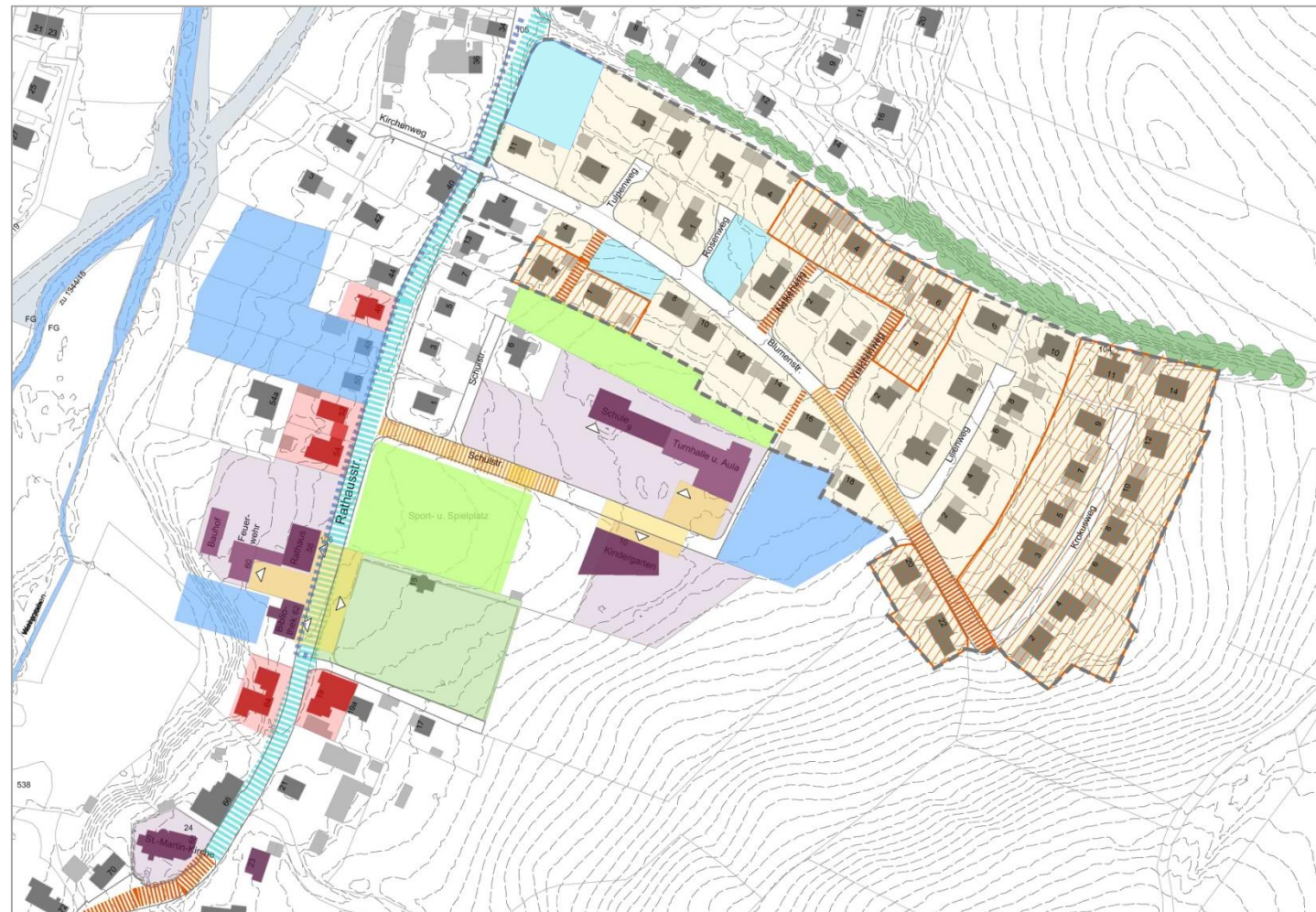


Bereiche im Quartier, die derzeit nicht barrierefrei erreichbar sind



Straßen ca. 6% Steigung, Straßen über 6% Steigung

Qualität der Fußwege in und um das Quartier (tlw. sehr schmal, mit Schäden, nicht durchgängig etc.)



Anmerkung: Angaben beziehen sich auf den Stand Okt. 2012 (Projektbeginn / Analyse)

2. Städtebauliche und bauliche Struktur _ Siedlungsstrukturen und Grundstücksgrößen

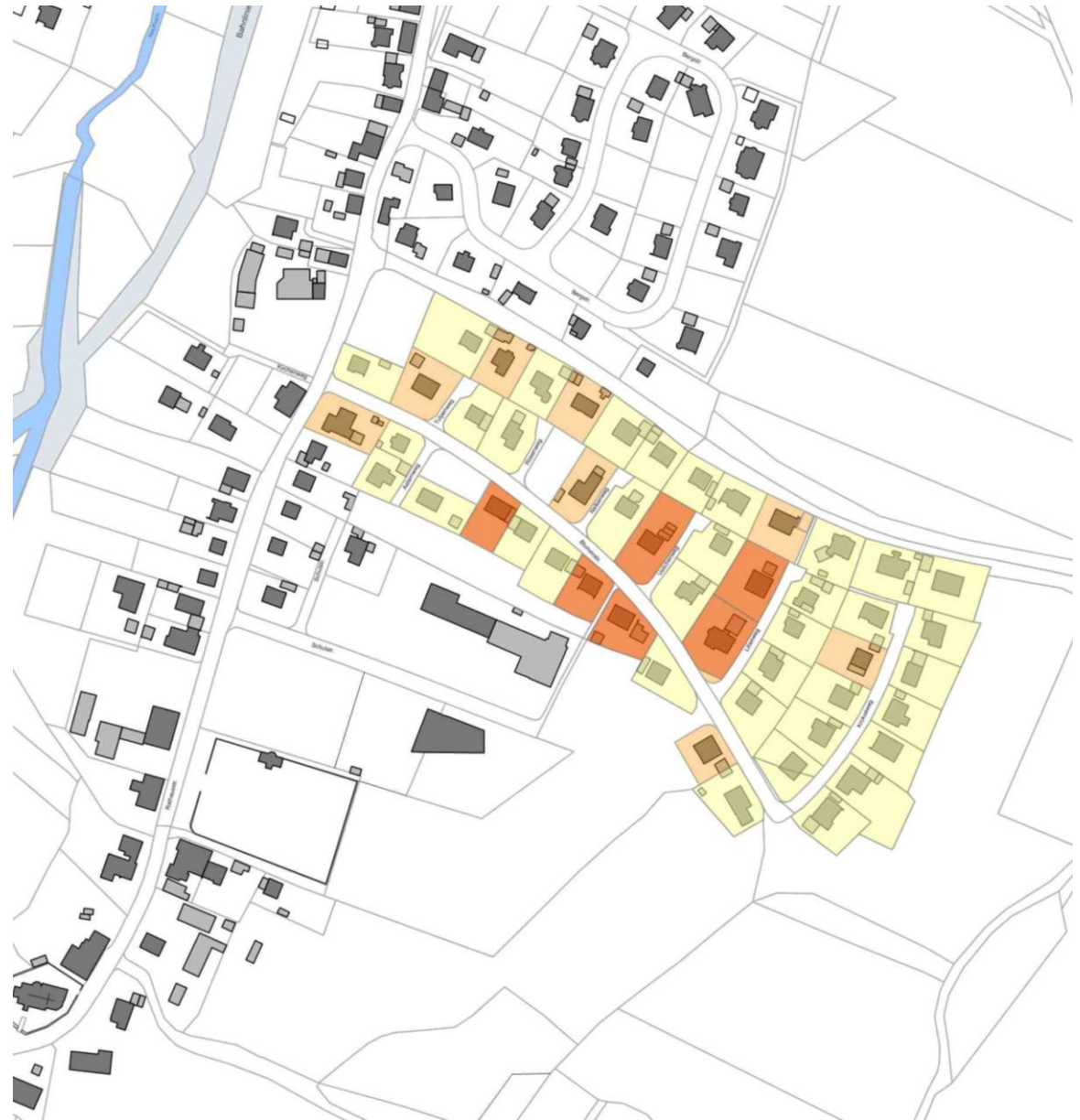


Charakteristik

Die Blumensiedlung ist ein sehr homogenes Wohngebiet mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Vereinzelt finden sich auch Mehrfamilienhäuser mit max. 3 Wohneinheiten.

Grundstücke / Größen:

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 500m² und 1.400m², die meisten liegen zwischen 700 und 1.100 m².



2. Städtebauliche und bauliche Struktur _ Baurecht / Aussagen Bebauungspläne



Der gültige Bebauungsplan stammt von 1965.

Begrenzende Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung sind die Geschosszahl (bis auf die letzte Baureihe II), die Bauräume sowie die nach BauNVO 1962 festgesetzten Werte für die GR=max. 0,4 und GFZ= max. 0,4 (I-Geschossigkeit) und 0,7 (II-Geschossigkeit). (Begrenzung über Abstandsflächen und Bauräume)

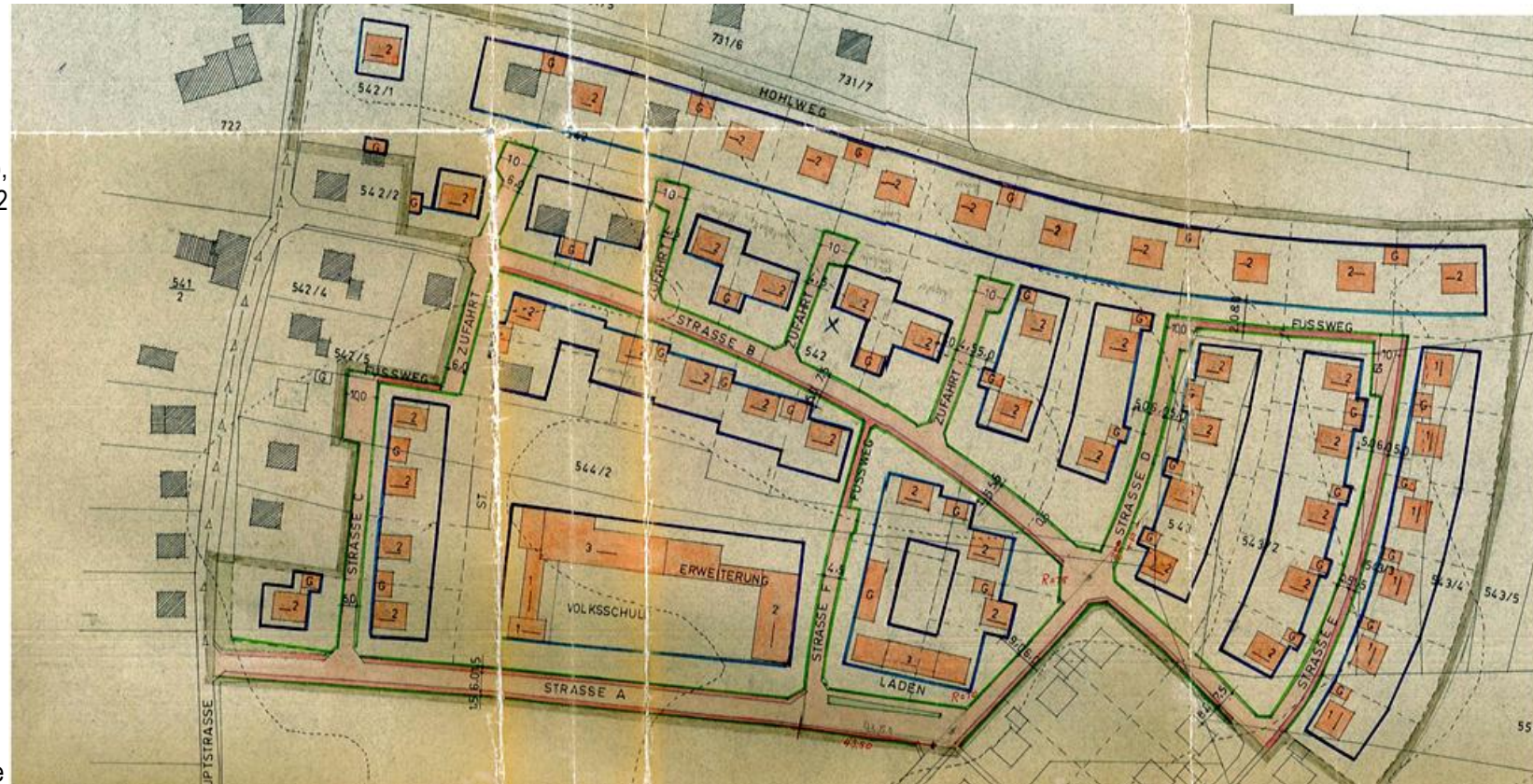
Gemäß diesem Baurecht sind in einigen Bereichen deutliche Nachverdichtungen möglich.

Es finden sich keine Aussagen zur Zahl der Wohneinheiten. Das heißt, dass in den größeren, möglichen Kubaturen durchaus auch bis zu 4 Wohneinheiten untergebracht werden könnten. Begrenzender Faktor ist hier die Fläche für Garagen. Für jedes Gebäude ist nur eine Einfachgarage vorgesehen.

Das Baufeld östlich neben der Schule wurde bisher nur mit zwei Einfamilienhäusern bebaut.

Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Festsetzungen (z.B. zu den Proportionen der Baukörper, Dachneigungen, Kniestock etc.) die eine relativ einheitliche Baustruktur festlegen.

Es gab Überlegungen, diese „Einschränkungen“ im Zuge einer Aufhebung des Bebauungsplanes zu lockern.



2. Städtebauliche und bauliche Struktur _ Bebauungstypologien / Gebäudealter



Kleine Siedlungshäuschen auf großen Grundstücken mit Vorgarten und Nutzgärten, I+D, steiles Satteldach

Herausforderung: kleine Hausgröße für Ansprüche heutiger Familien, veraltete Grundrisse, viele Barrieren, z.T. hoher Sanierungsbedarf

Potential: kleines Haus/geringere Kosten, geeignet für neue Nutzergruppen (Paare, Patchwork etc.), bei Abriss ergeben sich größere, freie Grundstücke, die auch für ergänzende Wohnformen attraktiv wären



Zweigeschossige Zweifamilienhäuser mit flachen Satteldächern

Herausforderungen: Modernisierungs-/ Sanierungsbedarf

Potentiale: Mglk. für altengerechten Umbau, da eine Wohnung je Ebene

Aussagen aus dem Arbeitsgespräch:

Einige Gebäude seien als Zweifamilienhäuser errichtet worden. Die obere Wohnung sei zunächst vermietet gewesen (Teil der Finanzierung), nach Abzahlung des Kredits für die Kinder freigehalten worden. Diese hätten jedoch in den meisten Fällen selbst an einem anderen Bauplatz in Langenneufnach oder Umgebung gebaut oder seien weggezogen. Wenn es finanziell möglich

sei, werde die Wohnung heute nicht fremdvermietet. Die Nutzung als zwei komplett separate Wohnungen wäre nach Aussage der Beteiligten auch schwierig bzw. mit Kosten verbunden, weil ursprünglich keine komplette Trennung der Wohneinheiten geplant gewesen sei (keine getrennten Zähler für Warmwasser / Heizung etc.).

Viele Häuser seien auch mit Ferienzimmer gebaut worden. Diese entsprächen heute nicht mehr den Anforderungen an ein Fremdenzimmer und stünden häufig leer.

Ein Gebäude sei bereits barrierefrei umgebaut worden, ansonsten gebe es noch keine sichtbaren Veränderungen an den Gebäuden. Der Umbau der Erdgeschosses sei in vielen Fällen aber relativ leicht möglich.



2. Städtebauliche und bauliche Struktur _ Freiraumstrukturen



Vorgärten / Gärten (tlw. Nutzgärten)

Das Gebiet ist durch gepflegte Gärten, tlw. noch mit eigenem Anbau, geprägt.

Aussagen der Bewohner: Die Gärten werden im Alter teilweise zu groß, die Gartenarbeit wird nicht mehr so gut allein bewältigt.



Platzbereich um das Kreuz

Im Quartier befindet sich ein kleines Plätzchen mit Bank, Blumenrabatte und Kreuz. *Nach Aussagen der Bewohner wird dieser Platz kaum genutzt. Man trifft sich eher bei der Arbeit / am Gartenzaun.*

Bezug zur Landschaft

Das Quartier schiebt sich wie ein Finger in die Landschaft. Nördlich wird es durch einen Hohlweg begrenzt, östlich und tlw. auch südlich schließen sich landwirtschaftliche Wiesenflächen an.



Straßenraum

Der Straßenraum ist funktional geprägt und weist wenig Aufenthaltsqualitäten auf. Positiv genutzt werden die Wendehammer am Ende der Sackgassen. Sie dienen im Sommer als Treffpunkt der umliegenden Nachbarn (gemeinsames Grillen etc.)



2. Städtebauliche und bauliche Struktur _ Bauzustand, Vermarktbarkeit, technische Infrastruktur



Bauzustand / Sanierungsbedarf

Das Gebiet ist geprägt von Wohngebäuden aus den 60er und 70er Jahren, die sich in vielen Fällen noch im Originalzustand befinden. Veränderungen (Modernisierung/ Sanierung etc.) werden v.a. bei Eigentümerwechsel vorgenommen. Dieser vollzieht sich langsam. Erste Gebäude wurden energetisch saniert.

Sanierungsbedarf der technischen Infrastruktur (Kanäle, Wasser- und Gasleitungen, Straßen)

Straßen und Kanäle im Quartier stammen aus der Entstehungszeit und sind 40-50 Jahre alt. Eine Erneuerung ist für 2017 geplant.

Aussagen der Bewohner:

Die Sanierung der Straßen in der Blumen-siedlung wird z.T. eher kritisch gesehen. Die Kosten für die einzelnen Anlieger können nicht abgeschätzt werden und bremsen Investitionen am Haus. Ein barrierearmer Ausbau wird jedoch gewünscht.



Immobilienwerte / Vermarktbarkeit

Die folgenden Aussagen stammen aus den Gesprächen mit der Gemeinde, Fachleuten der verschiedenen Branchen und mit den Bewohnern:

In Langenneufnach ist das Einfamilienhaus die dominierende Wohnform. Es wird berichtet, dass kleine und/oder barrierefreie/ altengerechte Wohnungen „Mangelware“ seien und hier Bedarf bestehe.

Für Langenneufnach sollte man aber mit kleinen Projekten beginnen (z.B. 4-5 altengerechte Wohnungen mit ambulantem Pflegedienst). Ein gutes Beispiel vor Ort wäre hilfreich, um das Thema bekannter zu machen. In der Siedlung wurden bereits ein paar Häuser saniert und in Wohnungen umgewandelt und gut vermietet. In vielen Häusern sei es kein Problem, die Erdgeschosse in barrierefreien bzw. altengerechten Wohnraum umzuwandeln. Als interessantes Modell für Langenneufnach wird auch das „Austragshäusl“ auf dem eigenen Grundstück eingeschätzt.

Im Landkreis nähme auch die Zahl an Menschen zu, die sich für einen Umzug in eine Anlage für betreutes Wohnen entscheiden. Die Wohnungen sollten hier ca. 60m² aufweisen.

Die Hemmschwelle, neue Wege zu gehen, sei in Langenneufnach jedoch groß. In vielen Familien bestehe noch die unausgesprochene Übereinkunft, dass alles innerhalb der Familie gelöst werde (Weitergabe der Häuser, gegenseitige Unterstützung, Pflege etc.). Alternativen, die vielleicht für alle Beteiligten passender wären, würden seltener in Betracht gezogen.

Alte Menschen leben in Langenneufnach in der Regel so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden. Es wird berichtet, dass es zu einem langsamen Rückzug aus dem OG ins EG kommt, am Ende des Lebens wird häufig nur noch ein Raum bewohnt (hoher Grad an innerem Leerstand). Es ist absehbar, dass in 10-15 Jahren einige Immobilien dieser Generation auf den Markt kommen werden.

Alle Beteiligten halten eine Ergänzung/ Entwicklung von kleineren Bausteinen mit „einfamilienhausähnlichen“, altengerechten Wohnformen im Umfeld des Rathauses für wichtig und sinnvoll. Es wird die Idee von hofartig gruppierten kleinen, erdgeschossigen Häusern entwickelt, die ein Miteinander (Hof) aber auch individuelle, private Bereiche zulassen. Dies könnte eine Art „verdichtetes kleinteiliges“ Wohnen sein, das sich auch gut in die bauliche Umgebung einpassen würde. Bewohner, die als junge Familien in ein EFH gezogen sind,

wollen auch im Alter gern ähnliche Rahmenbedingungen zum Leben haben.

Wenn Immobilien im Quartier auf den Markt kämen, seien diese relativ schnell verkauft. Die Zielgruppe für Neubau und für Bestand unterscheide sich. Sanierungen würden oft nur Menschen durchführen, die selbst handwerklich tätig werden könnten.

Es wird zur Diskussion gestellt, ob junge Menschen 1.000m² große Bestandgrundstücke kaufen. Aus finanziellen Gründen bestünde i.d.R. eher Interesse an 500/600m². Diese fände man eher im Neubau. Genannt werden die Möglichkeit, die Kosten für diese Grundstücke anzupassen oder große Grundstücke im Bestand zu teilen.

Die Bodenpreise in Langenneufnach lägen zwischen 75,- und 95,- €/m². Teilweise würden Immobilien wegen zu hoher Preiserwartungen nicht verkauft.

In Langenneufnach gebe es keine Bauplätze in Bestlagen mehr, daher brauche es dringend ein neues Baugebiet um die Nachfrage nach diesen Bauplätzen zu decken.

Neuausweisungen sollten gut geprüft/ vermieden werden, da in den nächsten Jahren verstärkt Bestandsimmobilien auf den Markt kommen werden. Ein Überangebot an Immobilien trägt zu einem Wertverlust der Bestandsimmobilien bei.



3. Innenentwicklung und Flächenmanagement



Innenentwicklung

Die Gemeinde hat vor ein paar Jahren die Flächenmanagementdatenbank (LfU) eingeführt. Die Innenentwicklungspotentiale wurden erhoben, eine Wohnbaulandbedarfsberechnung und Eigentümerbefragung zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen durchgeführt (2010). (Die Daten der Datenbank sind jedoch zu Beginn des Modellprojektes nicht mehr vorhanden)

Ergebnisse Flächenmanagement Langenneufnach 2010 (Gesamtort):

51 Baulücken im Ort

Innenentwicklungspotential gesamt: **17 ha**
(Nachverdichtung, Hofstellen, Leerstand, gewerbliche Brachflächen.etc.)

Künftiger zusätzlicher Wohnlandbedarf: **8,4 ha**
(zusätzliche Einwohner u. steigende Wohnfläche/Kopf)

Die Datenbank wird im Zuge des Modellvorhabens erneuert.

Besitzer ehemals landwirtschaftlicher Flächen hatten viele Jahre die Möglichkeit, mehrere Baugrundstücke ohne Bauverpflichtung im eigenen Besitz zu halten. Diese werden häufig nicht bebaut (Geldanlage). Heute besteht die Problematik, dass bei Nachfrage nach Baugrundstücken nicht auf diese zurückgegriffen werden kann. Neuausweisungen werden trotz hoher Potentiale im Bestand als einzige Möglichkeit gesehen, der Nachfrage gerecht zu werden.

Aktuelle und künftige Flächenpotentiale zur Innenentwicklung

Zahl der Parzellen im Quartier: 50

Zahl der Baulücken: 3

Fläche der Baulücken: 3.345m²

Zu Beginn des Projektes sind 6 % aller Grundstücke im Quartier nicht bebaut.

Zahl der Gebäude mit ausschließlich Bewohnern über 70 Jahren: 13 = 26% aller Baugrundstücke

Zahl der Gebäude mit ausschließlich Bewohnern über 60 Jahren: 20 = 40%

Zahl der Gebäude, in denen nur eine Person wohnt: 8 = 16%

Zahl der Gebäude in denen 2 Personen wohnen: 21 = 42%

In direkter Nachbarschaft zum Quartier, in der Rathausstraße, gibt es einige leer stehenden Gebäude, die als Potentialflächen im Zusammenhang mit dem Quartier betrachtet werden können.

Die Auflistung zeigt die hohen Potentiale im Bestand sowie die Potentiale, die sich für die nächsten Jahre abzeichnen. Vor Neuausweisungen sollte daher sorgfältig geprüft werden, ob die Nachfrage nicht auch im Bestand gedeckt werden kann. In einigen Fällen sind Abbruch und Neubau einer Neuausweisung vorzuziehen.

Aussagen aus der Arbeitsgruppe/ Fachgesprächen:

Der Generationenwechsel habe im Modellgebiet erst in 4-5 Häusern stattgefunden. Insgesamt gebe es sehr wenige Wechsel im Gebiet, meist lebe noch die Erbauergeneration in den Häusern.

Viele Eigentümer möchten ihr Haus nicht verkaufen. Sie würden es am liebsten an die eigenen Kinder /Enkel geben wollen.

Viele Menschen möchten in eigenen 4 Wänden alt werden und bewohnen am Lebensende oft nur noch ein Zimmer im Haus. Das Haus spiele als Ort des Vertrauens und ‚Schutzburg‘ eine sehr wichtige Rolle. Es gebe dadurch häufig „inneren Leerstand“.

In der Rathausstraße Richtung Westen (direkte Nachbarschaft zum Modellgebiet) wurde im Rahmen der Dorfentwicklung ein Flächenpotential von ca. 10 Bauplätzen erhoben. Erste Verhandlungen mit den Eigentümern haben stattgefunden, ein Konzept für gemischte Wohnformen (altengerechte Wohnungen und Familienwohnungen) wurde im Rahmen des Modellprojektes erarbeitet. Aufgrund eines Eigentümerwechsels hat sich die Entwicklung des Grundstückes verzögert.

Es bestehe Interesse, die Daten zu den Innenentwicklungspotentialen zu aktualisieren bzw. neu zu erheben, um sich ein Bild von der aktuellen Lage machen zu können.



4. Demografische Daten



Bevölkerungs- und Altersentwicklung

In Langenneufnach bleiben die Bevölkerungszahlen stabil / leichte Bevölkerungsverluste.

Datenblatt und Graphiken **Gemeinde Langenneufnach**

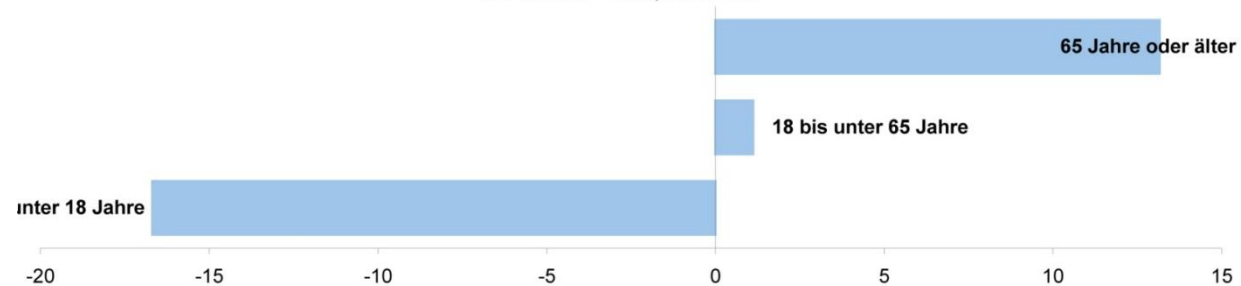
Bevölkerungsstand am 31.12...	Hauptvariante: konstante Trends	Variante: erhöhter Zuzug	Variante: verminderter Zuzug	Variante: natürliche Vorausberechnung
2009	1 663	1 663	1 663	1 663
2012	1 670	1 680	1 660	1 660
2015	1 670	1 700	1 640	1 650
2018	1 660	1 700	1 620	1 640
2021	1 650	1 710	1 600	1 620

Ca. 20 Bewohner weniger

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird im Zeitraum 2009 bis 2021 um 16,7% abnehmen, die Zahl der Über-65-Jährigen um 13,2% steigen.

Veränderung der Bevölkerung 2021 gegenüber 2009 nach Altersgruppen

in Prozent - Hauptvariante



Quelle: Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011, Demographie-Spiegel Bayern für Kommunen unter 5.000 Einwohnern





4. Demografische Daten

Vergleich des Bevölkerungsaufbaus der Blumensiedlung und des Gesamtortes

Quartier Blumensiedlung	
Alterszusammensetzung der Bewohner (Februar 2012, aus Bewerbung)	
0 - 6 Jahre	5,4 %
7 - 14 Jahre	5,4 %
15 - 25 Jahre	11,4 %
26 - 49 Jahre	23,5 %
50 – 59 Jahre	18,2 %
60 +	36,2 %
Altersdurchschnitt: 47,5 Jahre (2012)	

Langenneufnach

Alterszusammensetzung der Bewohner (Februar 2012, aus Bewerbung)	
0 - 6 Jahre	5,1 %
7 - 14 Jahre	8,7 %
15 – 25 Jahre	12,4 %
26 – 49 Jahre	32,7 %
50 – 59 Jahre	16,8 %
60 +	24,2 %
Altersdurchschnitt: 41,2 Jahre (2012)	

Eine Karte der Siedlung (aus Datenschutzgründen nicht abgebildet), in der das Alter der Bewohner in der Siedlung dargestellt ist, zeigt, dass gerade in den Gebäuden mit 2-3 kleineren Wohnungen Familien mit Kindern wohnen. Dies zeigt, dass es durchaus auch im Bereich der Wohnungen eine Nachfrage durch junge Familien gibt bzw. hier zwei Generationen unter einem Dach leben.

Die Karte zeigt zudem die große Anzahl an Häusern mit Bewohnern ausschließlich über 60 Jahren (40%).





5. Wohnraumangebot

Art der Wohngebäude

- 97 %** aller Gebäude haben 1 oder 2 Wohnungen (≈ EFH)
- 3% Mehrfamilienhäuser
- 88,6%** aller Wohnungen liegen in Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen

Quelle: Statistik kommunal 2012

Zimmerzahl in Wohnungen

- 11,5 %** aller Wohnungen in Langenneufnach haben **1-3 Zimmer**
- 88,5 %** aller Wohnungen in Langenneufnach haben **4 und mehr Zimmer**

Wohnfläche

- Durchschnittliche **Wohnfläche / Wohnung: 112 m²**
(LK Augsburg: 100 m², Schwaben: 94 m²)

Quelle: Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2012, Statistik kommunal 2011

Aussagen aus den Fachgesprächen

Für das Thema "Wohnen im Alter" sei mehr Öffentlichkeitsarbeit notwendig.

Der Umzug in eine barrierefreie Wohnung sei eine bewusste Entscheidung, die i.d.R. gefällt werde, wenn die Menschen noch fit sind. Immer mehr Menschen entscheiden sich frühzeitig, in eine Anlage für Betreutes Wohnen zu ziehen (Wohnungen ca. 60m²).

Wohnungen für ältere Menschen sollten generell ca. 50-70 m² betragen und in der eigenen Siedlung angeboten werden.

Eine Hemmschwelle, das eigene Haus aufzugeben, seien u.a. die vielen Dinge, die sich im Laufe der Jahre angesammelt haben.

Im Grunde müsse ein Umzug mit 50/60 Jahren stattfinden, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Oft seien die Häuser dann tatsächlich zu groß, die Gärten tlw. auch. Man solle sich die Frage stellen, wie viel Fläche man wirklich brauche und wünsche.

Früher hätten alle Generationen zusammen gelebt und sich gegenseitig unterstützt. Die-ses Ideal habe noch Bestand, auch wenn es heute kaum noch gelebt werde. Insbesondere das Konzept des „Austragshäusls“ auf dem eigenen Grundstück wird als positive Möglichkeit des Zusammenlebens angesehen.

Die Hemmschwelle, neue Wege zu gehen, sei groß. In vielen Familien bestehe die unausgesprochene Übereinkunft, dass alles innerhalb der Familie gelöst werde (Weitergabe der Häuser, gegenseitige Unterstützung, Pflege etc.). Für alle Beteiligten passen-dere Alternativen würden seltener in Betracht gezogen.

Ein paar Wohnungen im Quartier seien bereits vermietet. Insbesondere nach Sanie-rungen würden Mietwohnungen gut angenommen. Es gebe hier Bedarf.





5. Wohnraumangebot – Wohnraumanpassung und Wohnberatung

Wohnraumanpassung

13 Häuser mit ausschließl. Bewohnern über 70 Jahren erfordern voraussichtlich einen erhöhten Anpassungsbedarf in den nächsten Jahren. Das Gebiet ist geprägt durch vielfältige Barrieren:

im Außenraum / Eingänge

- unterschiedliche Niveaus auf den Grundstücken, Verbindung mit Stufen
- Eingangssituationen mit Treppen (hochgesetzte Erdgeschosse)

Barrieren im Haus

- Wohnen auf 2 Ebenen (Bad und Schlafzimmer oben, Küche und Wohnzimmer unten)
- Badewanne, Türschwellen, zu wenig Bewegungsfläche

Aussagen der Bewohner

Es wird ein Anpassungsbedarf der Wohngebäude in der Siedlung gesehen, teilweise ist jedoch nicht so klar, wie die Anpassung aussehen kann. Es fehlen Umsetzungsbeispiele. Gute Ideen seien gefragt.

Wohnberatung etc.

Der Landkreis Augsburg und die Bayerische Architektenkammer bieten Wohnberatung an und geben hier u.a. Empfehlungen zur Wohnungsplanung für den barrierefreien und altersgerechten Umbau. Die Beratungen werden auch vor Ort durchgeführt, Vorträge könnten jederzeit organisiert werden.

Aussagen aus den Fachgesprächen

Das Angebot des Landratsamtes ist wenig bekannt. In der Gemeinde wird erkannt, dass das Thema „Umbau im Bestand“ immer wichtiger wird, aber hier stellt sich die Frage nach passenden Beratungsangeboten. Bauträger engagierten sich v.a. im Neubau.

Eine Vertreterin des Landratsamtes weist darauf hin, dass das Landratsamt gerade nochmal verstärkte Öffentlichkeitsarbeit für die „Wohnberatung“ plant.





Pflege

In Langenneufnach wird ein Großteil der Pflege noch durch die Familien übernommen. Es ist jedoch absehbar, dass dies in Zukunft nur noch bedingt möglich sein wird, da viele Kinder den Heimatort verlassen. Die heute 50-60-Jährigen denken etwas anders über das Alter als ihre Vorgängergeneration, für die die Pflege durch die Kinder noch selbstverständlich war. Manche Familien werden in Zukunft zusätzliche Unterstützung von Außen suchen.

Neben der Pflege durch die Familien sorgt u.a. ein ambulanter Pflegedienst in direkter Nachbarschaft zum Quartier für die alten Menschen. Es sollte auch eine Tagespflege eröffnet werden, die Idee wurde jedoch aufgrund mangelnder Nachfrage vorerst zurückgestellt.

Die nächste Tages- und Kurzzeitpflege befand sich zu Beginn des Projektes in Mickhausen (5km entfernt), wurde jedoch während der Projektlaufzeit geschlossen. Der Bedarf ist dennoch vorhanden.

In Schloss Elmischwang befindet sich eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 44 Wohn- und Pflegeplätzen (ca. 4km von Langenneufnach entfernt).

In Fischach wurde 2012 eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen eröffnet (Eigentumswohnungen / 26 Plätze).

Aussagen aus den Arbeits-/ Fachgesprächen:

Im Bereich der stationären Pflege gebe es nach Aussage des Landratsamtes für die nächsten Jahre einen hohen zusätzlichen Bedarf im Landkreis Augsburg (ca. 350 neue Plätze). Das Landratsamt zeigt Interesse, einen Teil dieser Pflegeplätze in alternativen Wohn- und Pflegeprojekten zu realisieren.

Nach Aussage des Landratsamtes stelle auch die Stufe vor dem Heimaufenthalt ein Problem dar. Ambulante Strukturen seien noch nicht ausreichend ausgebaut.

Gerade für die Phase „vor der Pflege“, in welcher Menschen Unterstützung brauchen, können Nachbarschaft und ein optimiertes Lebensumfeld Erleichterungen bringen.

Für Langenneufnach werden gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Alter eher noch nicht gesehen. Es gebe hier noch viele Vorbehalte. Es würde jedoch lohnen in einer Befragung die tatsächliche Bereitschaft abzufragen um sich ein genaueres Bild zu machen.

Für Langenneufnach würden 4-5 altengerechte Wohnungen mit ambulantem Pflegedienst vorerst ausreichen. Die Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit dem Thema „Alt werden“ und „Loslassen“ in Bezug auf das eigene Haus sei noch schwierig, ein gutes Beispiel vor Ort wäre hilfreich für die Diskussion/ Entscheidung. Der Bedarf werde von vielen noch nicht gesehen.

Unterstützende Angebote wie Besuchsdienst wurden bisher eher wenig angenommen. Die Familien öffnen sich nur zögerlich nach außen. Die Erwartungshaltung an die Kinder sei sehr hoch. Die Aufgabe des Berufes für die Pflege werde häufig als selbstverständlich erachtet. Die wirkungsvollste Unterstützung könne für die Pflegenden erfolgen, wie etwa die Beratung und verschiedene Angebote für pflegende Angehörige, wie z.B. Ausgleichsgymnastik.

Unterstützung bei der Hauswirtschaft und der Pflege des Gartens wäre bei einigen älteren Menschen notwendig. Viele Familien nähmen haushaltsnahe Dienstleistungen jedoch nicht in Anspruch, weil diese extra bezahlt werden müssten.

Das BRK und das Landratsamt versuchen in den Stauden ein Modellprojekt namens TIPI zu realisieren. Diese Tagesbetreuung in Privathaushalten für Demenzkranke funktioniert nach dem Tagesmutterprinzip. Private Personen können mit fachlicher Unterstützung stundenweise demenzkranke Personen in ihren eigenen Haushalten betreuen, dafür gibt es eine geringfügige Entlohnung für den Gastgeber.





Aussagen und Ideen Pflegedienst:

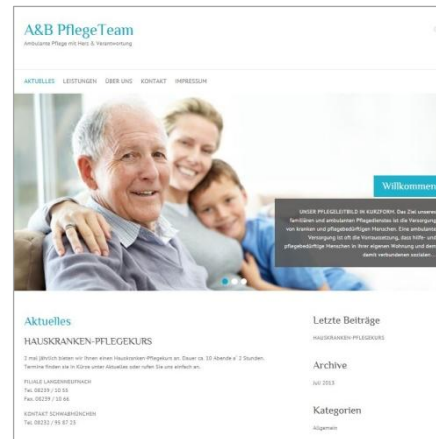
Als wichtige Voraussetzung für Angebote in der Pflege wird die **Durchführung einer anonymen Umfrage** in Langenneufnach und den angrenzenden Gemeinden (z.B. im Staudenboten, Wochenblatt) gesehen, um zu klären, an welchen Angeboten Interesse bestehen würde und unter welchen Umständen die Interessierten die Angebote tatsächlich annehmen würden (Fahrdienst, Kosten etc.).

Der Pflegedienst würde gegen ein Entgelt **Treffen für alte Menschen vor Ort** organisieren (z.B. Mittagstisch, Betreuung, Spieleangebote o.a.), wenn ihnen ein Raum mit zwei Toiletten für Menschen mit Behinderung zur Verfügung gestellt würde.

REHA- und Trainingsangebote für Ältere zur Prävention (Minderung Sturzgefahr, Vorbeugung Demenz etc.) wären ein sehr wichtiges Angebot, das auf Dauer auch körperliche Einschränkungen und Kosten sparen würde. Momentan ist ein derartiges Angebot nicht möglich, da alle Fitness-Studios/REHA-Center zu weit weg liegen (z.B. Schwabmünchen). Um dies vor Ort anbieten zu können, bräuchte man einen Übungsraum, ggf. einigen Geräten, in der eine professionelle Betreuung durch Externe stattfinden könnte. Denkbar wäre auch eine Kombination z.B. mit einem Treffpunkt (morgens miteinander trainieren und danach gemeinsamer Mittagstisch). Das neue geplante Bürgerhaus (altes Schulhaus) wäre für diese Nutzungen ideal, da es zentral gelegen ist und Apotheke und Arzt direkt in der Nachbarschaft sind.

Ein Gesprächskreis für pflegende Angehörige wird als wichtige Ergänzung angesehen, damit die Pflegenden auf Dauer gut mit der Belastung umgehen können. Es gab solch ein Angebot bereits in Langenneufnach, es wurde jedoch aufgrund der geringer werdenden Teilnehmerzahl wieder eingestellt. Sollte sich Interesse zeigen, wäre ein erneutes Angebot möglich, Räume würden von Pflegedienst zur Verfügung gestellt.

Auch Sport- und Ausgleichsangebote für pflegende Angehörige gegen Dauerbelastung, u.a. Rückenschule, seien wichtig und sollten durch qualifizierte Fachleute vermittelt werden, die ggf. auch erste diagnostische Hinweise geben könnten.



Ambulanter Pflegedienst Langenneufnach



6. Versorgung - Nahversorgung und ärztliche Versorgung



Nahversorgung

Die Nahversorgung in der Gesamtkommune ist besser als in vielen anderen Kommunen dieser Größe.

Die Versorgung der Bevölkerung im Modellgebiet ist jedoch nur für mobile/motorisierte Menschen gegeben. In fußläufiger Entfernung befinden sich zwar zwei Bäcker, ein Getränkemarkt und eine Poststelle, der Lebensmittelladen ist jedoch ca. 1 km entfernt und auch nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Aussagen aus den Fachgesprächen und mit den Bewohnern zur Versorgungssituation in Langenneufnach

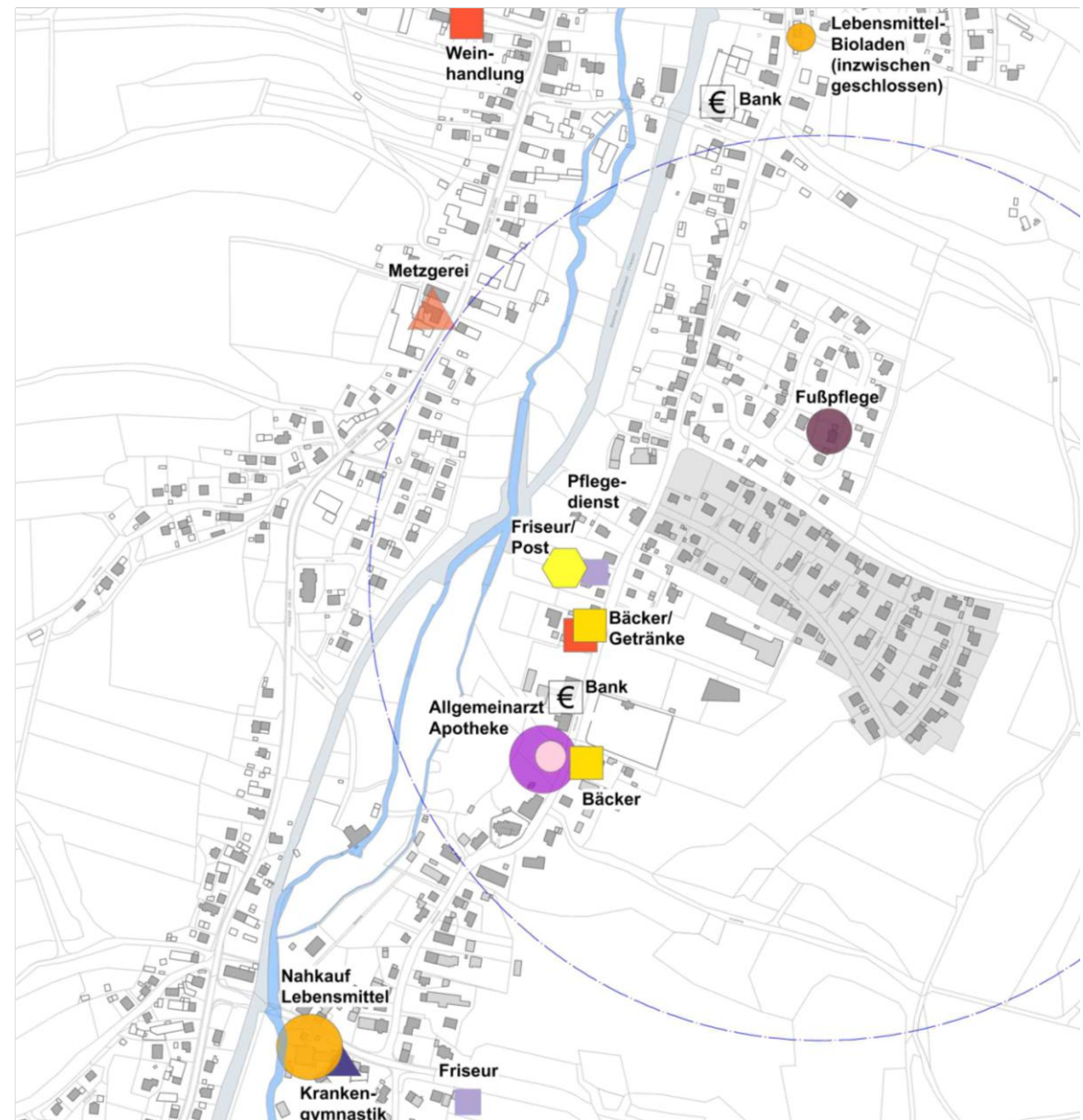
Früher habe es 5-6 kleine Lebensmittelgeschäfte in Langenneufnach gegeben, heute gebe es nur noch einen Lebensmittelmarkt (+ einen kleinen Bioladen, inzwischen jedoch geschlossen). Es bestehe der Wunsch nach einem Vollsortimenter, aber dieser würde mehr Fläche benötigen und sei aufgrund der Gemeindegröße unrealistisch. Die Versorgung sei trotzdem besser als in vergleichbaren Gemeinden. Obst und Gemüse seien im Nahkauf gut, einen Metzger gebe es im Ort, Fisch gebe es 1 x wöchentlich in einem Verkaufswagen an der Raiffeisenbank, 1 x wöchentlich käme auch Hähnchenbrater sowie ein Verkäufer von Bodenseeäpfeln.

Schlecker sei weggegangen, ein Drogeriemarkt fehle.

Zur Versorgung würden v.a. auch Fischach, Thannhausen und Schwabmünchen aufgesucht, Pendler nach Augsburg kauften auf dem Rückweg ein.

Ärztliche Versorgung

Es wird berichtet, dass die hausärztliche Versorgung gut sei. Ein Allgemeinarzt und eine Apotheke befinden sich in direkter Nachbarschaft. Probleme werden bei der Versorgung mit Fachärzten und Zahnärzten gesehen.



7. Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf / Netzwerke



Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf

In Langenneufnach konzentrieren sich viele Gemeinbedarfseinrichtungen südlich des Modellgebietes. Hier befinden sich ein Kinderhaus (2 Gruppen Kiga, Kikri und Hort), die Grundschule mit zugeordneten Sportflächen, ein Bolzplatz, die kath. Kirchengemeinde, Rathaus, BRK, Bücherei und Vereinsräume u.a. Es besteht der Wunsch ein Café vor Ort anzusiedeln. Der Friedhof ist ein wichtiger Treffpunkt in der Gemeinde (v.a. für ältere Menschen).

Aussagen aus den Arbeits-/Fachgesprächen

Es wird eine Ergänzung der Nutzungen im Rathausumfeld vorgeschlagen. Dort könne ein kleines Zentrum entstehen. Zu Beginn des Modellprojektes wird die Erstellung ein es Gesamtkonzepts unter Einbeziehung der zukünftigen Nutzungen, der notwendigen Sanierungen / baulichen Ergänzungen inkl. Ermittlung der Kosten vorgeschlagen.

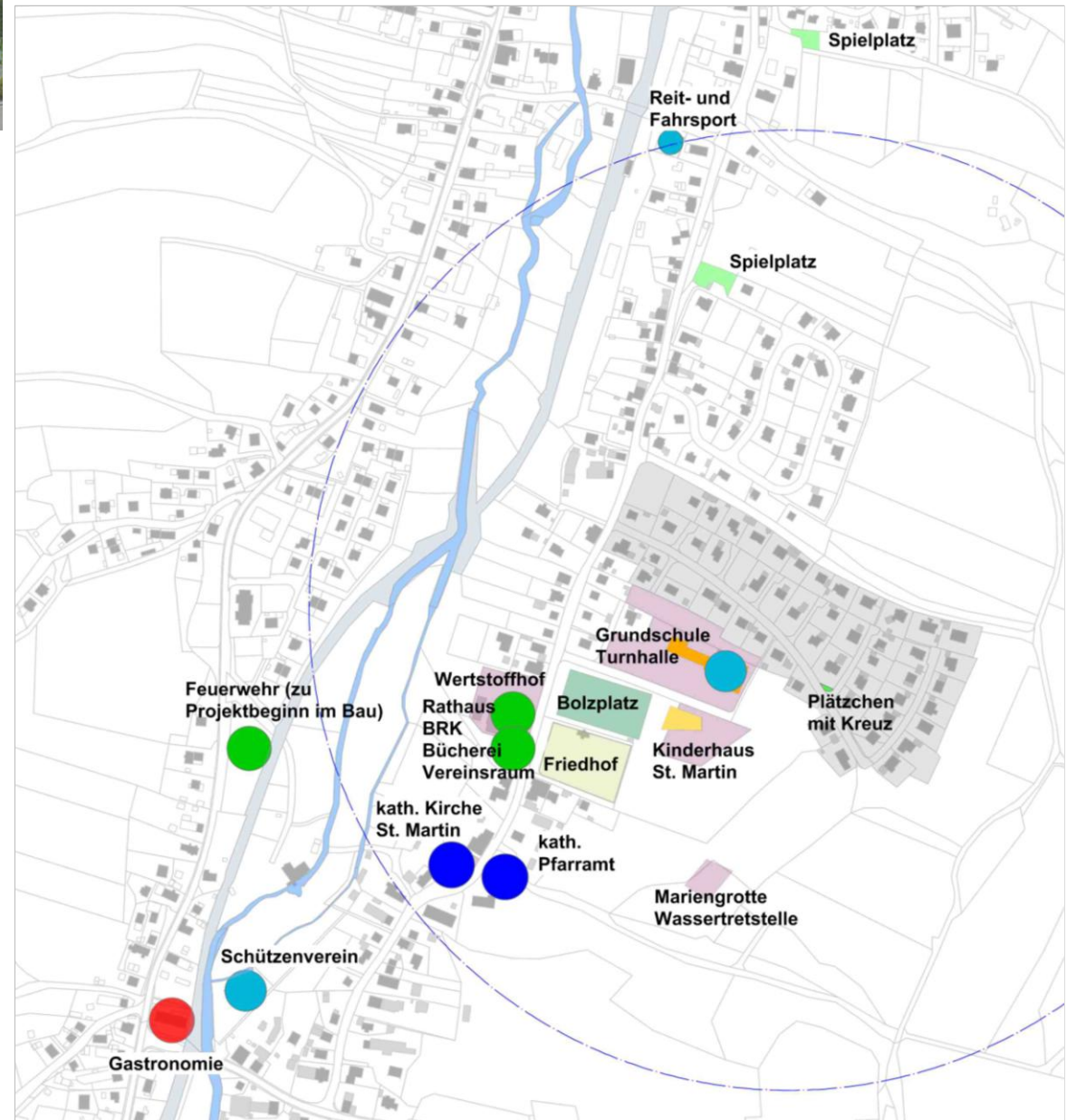
Im Rahmen der Überlegungen zum Rathausumfeld sollten auch neue Kontakt-, Beratungs- und Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Es bestehe der Wunsch, ein Café anzusiedeln. Dieses Thema sei auch im Rahmen der Dorferneuerung diskutiert worden. Es sei jedoch schwierig, einen Betreiber zu finden. Denkbar wäre die Kombination eines kleinen Cafébetriebs mit anderen Angeboten (Tagespflege o.a. Nutzungen). Die Umsetzung wäre dann voraussichtlich leichter.

U.U. sei es möglich, auch Räume in anderen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kiga etc.) mehrfach zu nutzen.

In Mickhausen gebe es einen Raum, den Private für Familienfeiern etc. anmieten können. Dieser würde sehr gut angenommen. Es gebe einen „Kümmere“, der den Raum verwaltet.

Gastronomie: Die Firma Topstar habe keine eigene Kantine, sondern nur einen Stand, an dem belegte Semmeln verkauft werden. Das käme teilweise den Gastronomiebetrieben vor Ort zugute (griechisches und italienisches Restaurant), die einen Mittagstisch anbieten.



7. Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf / Netzwerke



Netzwerke

In Langenneufnach steht die Unterstützung innerhalb der Familien im Vordergrund. Die Nachbarschaft im Quartier war in der Bauphase und mit kleinen Kindern enger. Es besteht der Wunsch, die Kontakte wieder mehr aufleben zu lassen. In der Siedlung werden lose Treffen am Gartenzaun oder an den Wendehämmern geschätzt.

Aussagen der Bewohner

Gelebte Nachbarschaft in der Siedlung sei i.d.R. auf die direkten Nachbarn begrenzt.

Mit „Gewalt“ solle an der Art der Nachbarschaft nichts verändert werden. Menschen mit einem starken Bedarf etwas zu ändern (altersbedingt, oder aus persönlichen Gründen), würden sich selbst überlegen, was sie machen möchten.

Kontakte am Gartenzaun würden am besten funktionieren. Heute seien diese aber nur noch begrenzt möglich, weil fast alle mit dem Auto fahren.

Das kleine Plätzchen mit Kreuz im Quartier würde nicht als Treffpunkt genutzt. Man käme eher bei der Gartenarbeit o.ä. ins Gespräch.

Die Initiierung einer Dienstleistungsbörse könnte ein gutes Projekt für Langenneufnach sein.

Aussagen des Landratsamtes

Ein Nachbarschaftliches Netzwerk sei sinnvoll, funktioniere aber nur mit einem guten „Kümmerer“.

Aussagen aus Fach- und Arbeitsgesprächen

Der Wunsch nach mehr generationsübergreifenden Begegnungsmöglichkeiten sei vorhanden (Vorschläge: Spiele, Feste oder ein gemeinsamer Mittagstisch)

Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung/Hilfe (in Nachbarschaft „Jung+Alt“, Senioren untereinander etc.) wird als wichtiges Thema eingeschätzt. Es gebe jedoch Hemmschwellen, diese anzubieten/ anzunehmen.

Aussagen Gemeinderat

Es habe 25 Jahre einen Seniorenclub gegeben. Dieser hätte sich aufgrund von „Nachwuchsmangel“ jedoch aufgelöst. Die heute fitten Älteren würden solche Treffen nicht besuchen, sondern selbst aktiv ihr Freizeitprogramm gestalten. Wenn Sie dies irgendwann nicht mehr könnten, dann könnten sie auch solche Seniorenclubs nicht mehr besuchen.



8. Mobilität

Einfamilienhausgebiete sind i.d.R. wenig dicht besiedelte Quartiere, in denen viele Jahre die Ausrichtung auf den MIV (motorisierten Individualverkehr) im Vordergrund stand.

Mit der Alterung der Bewohner und Einschränkungen gewinnen jedoch auch andere Formen der Mobilität an Bedeutung.

ÖPNV:

Der ÖPNV in Langenneufnach ist stark auf die Verbindung nach Augsburg und zu den Schulen ausgerichtet.

Es gibt zwei Schulbusse mit sehr wenigen Fahrten (Linie 835 zum Ursberg Gymnasium, Linie 836 zum Schulzentrum in Thannhausen) und einen Bus, der Montag bis Freitag Augsburg und Langenneufnach in einem relativ regelmäßigen Takt zwischen 20 min und 2 Stunden verbindet (Linie 604 Regionalbus nach Augsburg). Dieser Bus hält an drei Haltestellen in Langenneufnach (Süd/Post/Nord).

Die Blumensiedlung verfügt über keine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung.

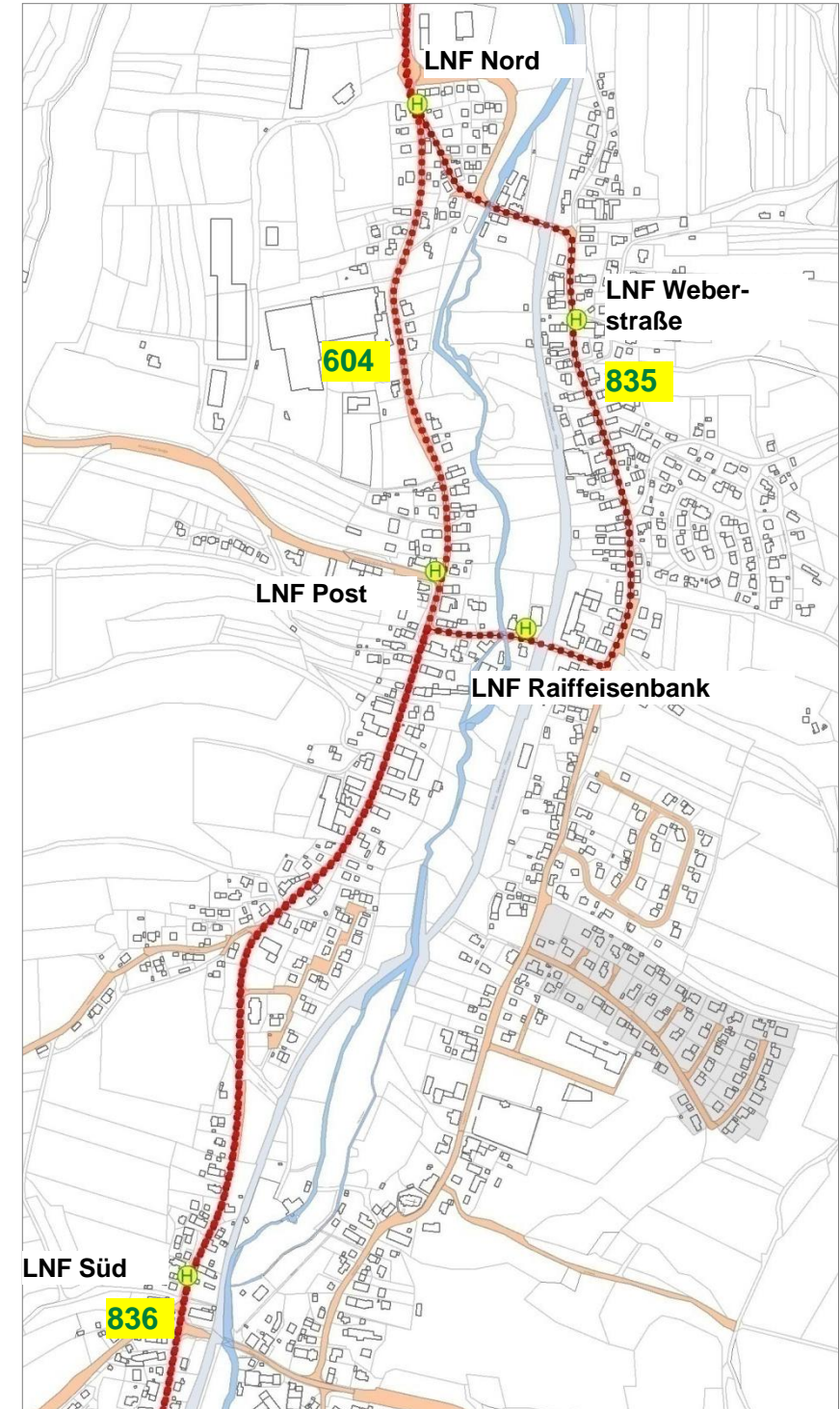
Die Reaktivierung der Staudenbahn wird von der Kommune als wichtiges Ziel verfolgt. Konsequenz wäre die teilweise Einstellung der regionalen Buslinien nach Augsburg. Damit würde auch die innerörtliche öffentliche Erschließung verschlechtert.

Aussagen aus den Arbeits- / Fachgesprächen:

Die Mobilität innerhalb des Ortes sei wichtig. Eine kleine Ringlinie wäre für viele eine große Hilfe. (Nahversorgung, Arztbesuche, Kontakte).

Bei eingeschränkter Mobilität würden Verwandte oder Nachbarn unterstützen.

Alternative Mobilitätskonzepte wie der Flexibus in Krumbach oder der Bürgerbus in Langweid wären auch für Langenneufnach denkbar, insbesondere wenn die vorhandenen Buslinien Richtung Gessertshausen / Augsburg entfallen. Es wird von verschiedenen Seiten Interesse an der Initiierung Gemeinschaftsbusses bekundet.



8. Mobilität – Topografie und Barrieren im Quartier



Auf Grund der Hanglage liegen die Gebäude unterschiedlich im Gelände. Betritt man auf der einen Seite ebenerdig das Gebäude, so führen auf der anderen Seite oft Stufen in den Garten oder umgekehrt. Bei Mobilitätseinschränkungen stellt sich die Frage, wie die Bereiche gut verbunden werden können ohne Stufen bewältigen zu müssen.

Sehr viele Hauseingänge liegen höher als das Straßenniveau (Sockel) und können nur über Treppen im Eingangsbereich erreicht werden.



Die Siedlung liegt in hügeligem Gelände, die Straßensteigungen sind unterschiedlich stark ausgeprägt. Steile Straßen können v.a. im Winter zum Problem für ältere Menschen mit Rollator werden.



8. Mobilität – Topografie und Barrieren im Quartier



Situation der Gehwege in der Siedlung



Beispiel für barrierefreien Straßenausbau

Gehwege (Fotos links)

Gehwege sind oft schmal, ohne abgesenkte Bordsteine, teilweise beschädigt und nicht durchgängig.

Die Sanierung der Straßen ist für 2017 geplant. Die Straßen sollen dann barrierefrei ausgebaut werden.

Verbesserte Fußwege sind ein wichtiges Thema der Bewohner. Hier wird auch der Wunsch einer zusätzlichen Fußwegeverbindung zwischen Lilienstraße und Schulstraße (zu Schule und Kiga) geäußert.

Auch von den Bewohnern wird ein Umbau der Straßen zu einer Mischfläche (barrierefreier Ausbau) befürwortet.

Beleuchtung (Fotos rechts)

Beleuchtung der Straßen ist normalerweise auf den Autoverkehr ausgerichtet. Bei Erneuerungsmaßnahmen der Beleuchtung sollte man diese an die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer anpassen, insb. an die nachlassende/ eingeschränkte Sehfähigkeit alter Menschen.



Situation der Beleuchtung in der Siedlung



Alternative Beispiele für Beleuchtung





9. Planungsprozess und Beteiligte

Langenneufnach Arbeiten, Termine und Gespräche (ohne Erhebungstermine)	Zeitraum
Antrittsbesuch	Oktober 2012
Arbeitsgespräch (ca. 12 Teilnehmer aus den Bereichen Verwaltung, Fraktionen, Dorferneuerung, Landratsamt, Seniorenarbeit, Bauunternehmer)	November 2012
6 Fachgespräche mit einzelnen Akteuren (Vertreter aus Politik/Verwaltung, Landratsamt (Seniorenbeauftragte), Dorferneuerung, Seniorenarbeit, Pflege etc.)	Februar 2013
Bewohnerversammlung	April 2013
Fachgespräche mit einzelnen Akteuren (Vertreter aus den Bereichen Politik/Verwaltung, Dorferneuerung)	April 2013
Abstimmung in den politischen Gremien / Gemeinderat	Juni/Juli 2013
Entwurf Quartierskonzept , Konkretisierung Lösungsansätze und Schlüsselprojekte	Nov.2013 - Januar 2014
Abstimmung Quartierskonzept mit Verwaltung	Frühjahr 2014
Fertigstellung des Quartierskonzeptes und Vorstellung Quartierskonzept und Schlüsselprojekte in öffentlicher Veranstaltung (Bürgerschaft, Bewohner, Gemeinderäte, sonstige Fachleute)	Juli 2014 heute



9. Planungsprozess und Beteiligte



Bewohnerversammlung April 2013

Wichtigste Aussagen/ Themen von Seiten der Bewohner:

- Barrierefreiheit Straßen/ Gehwege
(aber Bedenken wg. Übernahme der Kosten)
- Verbesserung ÖPNV / Einführung Flexibus
- Bauliche Barrieren in Haus und Garten
- Viele Fragestellungen zu Umbau / Sanierung/ Vererbung/ Generationswechsel / Verkauf
- Wunsch nach mehr Nachbarschaft und generationsübergreifenden Kontakten/ früher hatte man über die Kinder mehr Kontakt untereinander
- Steigender Bedarf an Hilfestellungen / Unterstützung wird gesehen

