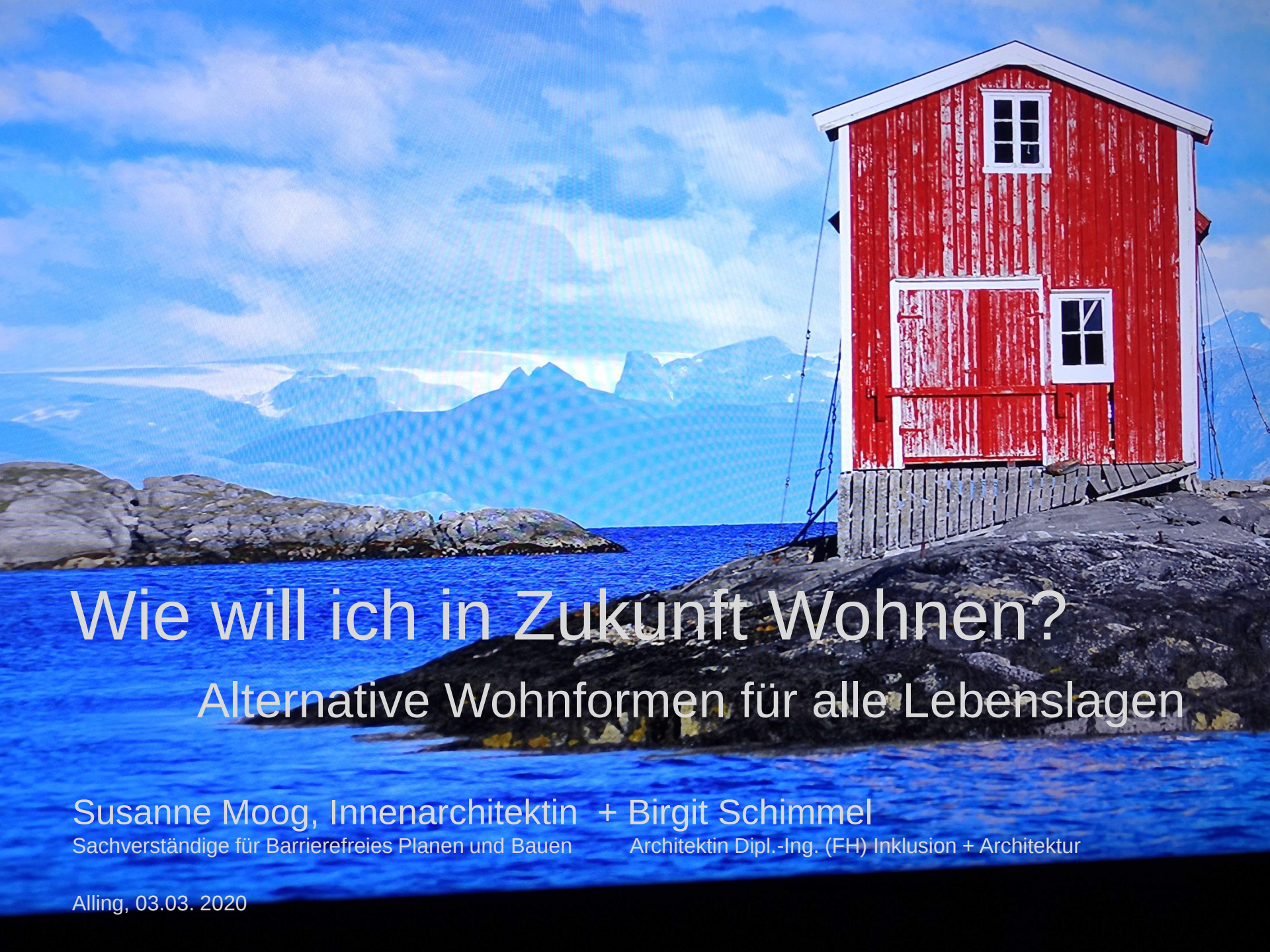


A vibrant photograph of a small, red-painted wooden cabin with white trim, situated on a dark, rocky island. The cabin has a gabled roof, a small window with a white frame, and a door with a white handle. It is surrounded by a blue sea and a blue sky with white clouds. In the background, there are more rocky islands and mountains.

Wie will ich in Zukunft Wohnen?

Alternative Wohnformen für alle Lebenslagen

Susanne Moog, Innenarchitektin + Birgit Schimmel
Sachverständige für Barrierefreies Planen und Bauen Architektin Dipl.-Ing. (FH) Inklusion + Architektur

Alling, 03.03. 2020

Warum leben wir so gerne in Alling?

- Ländlicher Raum mit Dorfcharakter
- Kurze Wege in die Natur
- Intaktes, gesellschaftliches Leben
- Kontakt mit den Nachbarn



Welche Wohnmöglichkeiten gibt es in Alling?

- In Alling leben die meisten Menschen in Einfamilienhäusern.
- Es gibt viele Reihenhäuser: Gut für junge Familien – schwierig im Alter.
- Welche Wohnformen bieten Alternativen zum Einfamilienhaus?
- Welche Möglichkeiten haben junge Familien?



Wie kann ich im Alter in Alling leben?

- 35,5 % der Einwohner sind älter als 65 Jahre.
- In den ländlichen Gemeinden um FFB waren 85 Jahre und älter:
- 2009 : 710 Personen
- 2029: 2265 Personen



ISEK auch für Alling!

- Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschreibt Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Entwicklung einer Stadt für mehrere Jahre. Es ist ein informelles Papier, das kooperativ mit allen städtischen Institutionen, Fachplanungen und der Bürgerschaft erarbeitet wird.
- 80 % Förderung



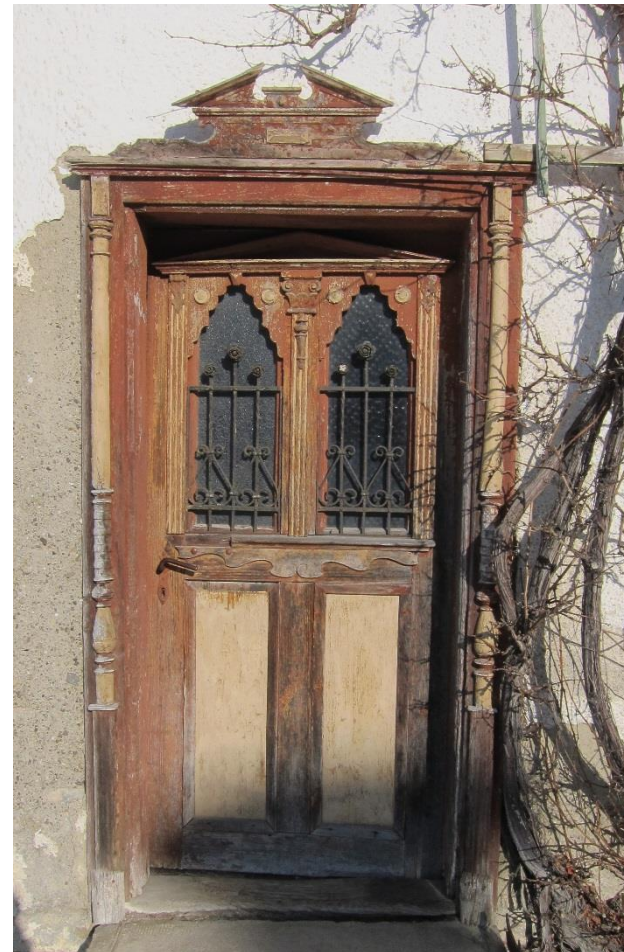
Gibt es Leerstand? Kann man verdichten?

- Wie groß möchte die Gemeinde werden?
- Was verkraftet die Gemeinde?
- Kann Leerstand sinnvoll genutzt werden?
- Wie kann ich ein Zentrum gestalten?



Handlungsfeld „Wohnen in Alling“

- Zuhause wohnen bleiben möchte jeder – ambulant vor stationär
- 10% möchten in einer betreuten Wohnanlage wohnen
- Wohnberatung für **alle**, die umbauen oder renovieren möchten
- Barrierefreie Zugänglichkeit bei allen Neubauten
- Qualifizierung von Handwerksbetrieben und Aufbau eines entsprechenden Netzwerkes
- Aufbau von haushaltsnahen Dienstleistungen (Nachbarschaftshilfe)
- Angebot: betreutes Wohnen zu Hause
- Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte
- Barrierefreies Wohnen
- mehr Mietwohnungen nach Art. 48 BayBO



Wohnen im Alter – bitte in Alling!

Wer hilft?

- Koordinationsstelle „Wohnen im Alter“
- Bietet Fördermöglichkeiten für unterschiedlichste Wohnformen

Was kann die Gemeinde tun?

- Schaffung von barrierefreien Wohnraum in zentraler Lage
- Berücksichtigung schon bei Bebauungsplänen
- Gezielte Aufklärung bei Neubauten und Umbauten



Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte

Leben in einer lebendigen und zuverlässigen Nachbarschaft

Eine Gruppe von Interessenten entwickelt ein Konzept, entscheidet über Rechtsform und Finanzierung – erst danach kommt der (Um-)Bau oder Kauf des Hauses.

Hoffnung im Alter nicht mehr alleine zu sein

Gedanke der gegenseitigen Hilfe

Die Schwierigkeit, geeignete Immobilien und Verbündete zu finden, hat dazu beigetragen, dass die Zahl der „erfolgreichen“ selbstorganisierten Wohnprojekte nicht sehr groß ist.

Es ist sinnvoll, wenn von einer Wohnungsgesellschaft, einem Bauträger oder einem Verein ein Gemeinschaftskonzept entwickelt und angeboten wird und dazu Interessenten gesucht werden.

Pflege in Alling?

Angebot Kurzzeitpflege:

- 2009: nur 30 Plätze insgesamt (Egenhofen, Eichenau, FFB, Germering, Grafrath, Gröbenzell).
- Es handelt sich meist um eingestreute Plätze, die nicht fest gebucht werden können.
- Landkreis FFB:
 - 69% aller pflegebedürftigen Personen wohnen zu Hause und werden von Angehörigen betreut.
- Examiniertes Pflegepersonal muss gesichert werden.
- In Alling benötigten 2009 insgesamt 118 Personen einen Pflegedienst.

Demenz:

- 80-84 Jährige: 12,6 % leiden unter Demenz
- 2019 werden es ca. 3.288 Personen im Landkreis FFB sein.



Gemeinschaft fördern in Alling

- Zentrum für Dorffeste mit Platz um den Maibaum
- Nachbarschaftshilfe
- Gemeinsamer Anbau Obst + Gemüse
- Tauschbörse
- Repair-Café mit Ehrenamtlichen
- Kleiner Wochenmarkt für Produkte aus dem Ort



Alling und seine Garagenhöfe

- Garagenflächen umgestalten
- Dachflächen nutzen



Wie hat sich Alling verändert? Was wollen wir?

- Stark anwachsende Gewerbegebiete
- Hohes Verkehrsaufkommen



Wie hat sich Alling verändert? Was wollen wir?



Was haben wir für ein Verkehrskonzept?

- Kein Platz für
Fahrradfahrer!
- Keine Lebensqualität an
den Hauptstraßen.



alternative Wohnformen suchen und vielleicht finden.....



Beispiel

„Senioren-Wohngemeinschaft Schleching“

- Einwohnerzahl: 1730
- 2013 Bürgerbefragung im Amtsblatt und Bürgerveranstaltung zu Wohnformen im Alter.
- Das Haus mit Dorfladen steht zum Verkauf und wird von Gemeinde erworben.
- Gründung „[Soziales Netzwerk Schleching](#)“ für eine lebendige Dorfgemeinschaft
- Gründung des Dorfladens als Genossenschaft
- „Wohnen beim Kramer“ : Umsetzung von 5 barrierefreien Wohnungen für Schlechinger Senioren mit Wohnberechtigungsschein (Miete 4,60€/m²)
- Quartierskonzept: Nachbarschaftshilfe, Nahversorgung, Bürgersaal mit „Gute Laune Frühstück“ für Senioren ab 65
- Gefördert vom Staatsministerium für Arbeit und Soziales



Wohnen beim
Kramer

Dorfladen

Dorfladen



2.99
1.77

6.99
1.99

6.99
1.99

6.99
1.99

Kasler
Rippel
9.99

6.30
offen

6.30
offen



Beispiel

„Klosteranger Weyarn- Vielfalt und Lebendigkeit“

- Gemeinde Weyarn im Landkreis Miesbach, 3800 Einwohner (2018) mit 53 Gemeindeteilen
- Bürgerbeteiligung wird zum Weyarner Grundgesetz
- 1993-2014: eigener Weg der Bürgerbeteiligung ausgehend von der Teilnahme am Bay. Dorferneuerungsprogramm.
- Erarbeitung des Dorf- und Gemeindeentwicklungsplanes
- 2008: 1- stimmiger Gemeinderatsbeschuß „Satzung zur Weiterführung der Bürgerbeteiligung“
- 2 Säulen Entscheidungsprinzip: gewählter Gemeinderat und aktive Bürger
- Alle Kompetenzen in der Gemeinde werden genutzt.
- Klare Organisationsstruktur







Hausgemeinschaften

1. HausGemeinschaft 60+ in Markt Schwaben

- Wohnmodelle werden gemeinschaftlich geplant
- Belegung und Verwaltung erfolgt durch die Bewohner
- Träger oder „Vermieter“ sind u.a.:
 - Wohnungsgesellschaften (nachbarschaftliche Solidargemeinschaft)
 - Vereine (Selbstorganisation) in denen sich Gleichgesinnte zusammenschließen
 - GBR Gesellschaft bürgerlichen Rechts
 - Gebaut wird von Gemeinden, Städten oder Genossenschaften

Beispiel

„HausGemeinschaft 60+, Markt Schwaben“

- Einwohnerzahl: 13.500, Landkreis Ebersberg
- Ziel des Projekts: Selbstbestimmt und selbstverantwortlich leben in der eigenen Wohnung in Verbundenheit und gegenseitiger Hilfe, so lange wie möglich.
- Initiatoren sind Frau Sommer und Ehepaar Schemmann seit 2012
- Bauherr /Grundstückseigentümer ist die Baugenossenschaft Ebersberg
- Regelmäßige, wöchentliche Treffen im Brauhaus Schweiger seit Sept. 2013
- Umsetzung mit der Wohnungsgenossenschaft GWG Ebersberg
- 12 unterschiedlich große, barrierefreie Mietwohnungen mit Aufzug und einer großen Gemeinschaftswohnung entstehen
- Einzug 2016
- 50% der Mietwohnungen an Senioren mit Wohnberechtigungsschein (einkommensorientierte Wohnförderung)
- Zuschuss vom Wohnungsbauförderprogramm
- Vermietung über die GWG mit Vorschlag von HausGemeinschaft

„Friedlich zusammen unter einem Dach“



Beispiel

„Schwanenhof in Eichstetten am Kaiserstuh



Bäckerei, Cafe, Winzer und 17 barrierefreie Wohnungen für die 3500 Einwohnergemeinde
Wichtige Orte der Infrastruktur

Beispiel

„Schwanenhof“, Eichstetten am Kaiserstuhl

- Jeder Eichstettener soll in der gewohnten Umgebung alt werden (Gerhardt Kiechle, Bürgermeister).
- Das Dorf macht alles **gemeinsam**, ohne übergeordnete Träger.
- Verein „Bürgergemeinschaft“ ist Träger und Beratung sozialer Fragen
- In einem ehemaligen Gasthof – dem Schwanenhof – wurden 17 Wohnungen mit individuell abrufbarem Serviceangebot geplant.
- 12 Wohnungen für Ältere mietete die Gemeinde, 5 Wohnungen wurden an Eichstettener Familien verkauft.
- Gemeinschaftsräume und Bürgerbüro erwarb die Gemeinde vom Investor.
- Die ambulante Pflege der Bewohner übernehmen die Mitarbeiter der Sozialstation. Betreuungspauschale von 60€.
- 2x in der Woche findet im Schwanenhof die Betreuung Demenzkranker statt.
- Zusätzlich wird Jugendarbeit gemacht

Ambulant betreute Wohngemeinschaften

- Wohnform, die sich zwischen einem Leben mit Betreuung in der eigenen Wohnung und einem Leben in stationären Pflegeeinrichtungen einordnen lässt.
- Gegründet, um pflegebedürftigen Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und externer Pflege- und/oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt zu ermöglichen.
- Jeder Bewohner hat einen eigenen Wohn- / Schlafbereich.
- Küche und Wohnzimmer werden gemeinsam genutzt.
- Die Dienstleistungsanbieter haben einen Gaststatus in der betreuten WG.
- Der Vorteil besteht u. a. darin, dass alle Dienstleistungen zusammengelegt werden können.
- Sinnvolles, günstiges Angebot für kleinere Gemeinden als Alternative zu stationären Pflegeeinrichtungen.
- Mit relativ geringem Aufwand in vorhandenen Wohnungen realisierbar.

Beispiel

„Haus der Begegnung , Kirchanschöring“

- Einwohnerzahl: 3.100, Senioren über 65: 550
- „**Schaffen einer sozialen Dorfmitte**“: Bürgermeister Herr Birner
- Projekt für Anschörringer Senioren, die im Ort bleiben sollen / wollen und können.
- 2 ambulant betreute Wohngemeinschaften mit 10 Zimmern, 24 Stunden Betreuung für ein selbstbestimmtes Leben mit Gleichgesinnten
- 9 Seniorenwohnungen, alle barrierefrei mit Sozialbindung
- Sozialstation und Arztpraxis im Haus
- Gemeinschaftsräume, die in Tagespflegeeinrichtung umgewidmet werden können.
- Nachbarschaftshilfe kümmert sich um soziale Kontakte
- Zuschuss vom Wohnungsbauförderprogramm
- Miete sozial verträglich, da nur kostendeckend für Gemeinde
- Vermietung über die Kommunale Wohnbaugesellschaft der Gemeinde



Kirchanschöring

An aerial photograph of a residential area in Kirchanschöring. A red location pin is placed above the text 'Kirchanschöring'. A red circle highlights a specific building complex in the lower-middle part of the image. This complex includes a large building with a brown roof, a smaller building with a grey roof, and a large rectangular area covered in solar panels. The surrounding area consists of various houses with brown roofs, green lawns, and roads. A railway track is visible in the bottom left corner.







Beispiel

Betreuungs-WG auf dem Bauernhof, OBB





Das Wohnzimmer mit Balkon



Der gemeinsame Garten

Genossenschaften und Mehrgenerationen

- Bauen für alle Generationen
- Gründung einer Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen
- Der Bewohner ist Mieter und Eigentümer
- Gründung eines Vereins für geregelte Nachbarschaftshilfe
- **Option auf ein städtisches Grundstück**
- Große Anzahl von unterschiedlichen Wohnungen mit Mitspracherecht beim Ausbau
- Eigeninitiative gefordert, jeder hat das gleiche Mitspracherecht
- Gleichbleibende Kosten über relativ langen Zeitraum
- Möglichkeit Pflegewohngruppen einzurichten
- Möglichkeit ressourcensparend zu bauen
- Eigenanteil von 25-30 % der Baukosten
- Aufwendige Verwaltungsarbeit

MARO – Genossenschaft für selbstbestimmt und nachbarschaftliches Wohnen



Mehrgenerationenhaus
Paradeisgarten - Weilheim
„Jeder kann- keiner muss“





Zugang zu Wohnungen und Demenz WG



Terrasse Demenz WG

Ein Projekt zu Revitalisierung der dörflichen Gesellschaft

- Bessere Betreuung von alten Menschen und gleichzeitig wirtschaftlicher Aufschwung für die junge Generation
- Revitalisierung einer verlassenen, von Abwanderung betroffenen Gegend
- Die Alten werden in die Mitte des Dorfes gerückt.
- 1998 werden halbverfallene Häuser um die Kirche in altengerechte, d.h. behindertengerechte Appartements umwandelt.
- Ziel ist, dass die alten Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben.
- 24 Stunden Pflege ist gegeben.
- Die dörfliche Gemeinschaft wird durch die gut versorgten Alten gestärkt.
- Das Projekt bringt die Dorfgemeinschaft wieder zusammen.
- Handwerker und Agritourismus ziehen wieder in die Nähe des Dorfes.
- Verbesserung der Infrastruktur (Prontobus)

3 Häuser der Kirche

*Le Case
di
Tiedoli*





Barrierefreie Erschließung durch Rampen



Das Haus von Hausmeister und der Pflegerin vor der Kirche

Da lacht Mario Tommasini in Tiedoli, Initiator dieses innovativen Altenprojektes



Zu Hause Wohnen bleiben

Viele Möglichkeiten für 94% der Senioren:

- Sie haben eine barrierefreie Wohnung.
- Sie suchen sich Mitbewohner: „Wohnen für Hilfe“: 1 m² Wohnfläche ist 1 Stunde Hilfe im Monat
- Sie bleiben in ihrer bisherigen Wohnung/ Haus und schließen mit einem Dienstleistungsanbieter – z. B. einem ambulanten Dienst einen Betreuungsvertrag ab.
- Sie nehmen nachbarschaftlich organisierte Hilfe in Anspruch.
- Sie lassen Ihre Wohnung/Haus barrierefrei umbauen und nehmen die Leistungen der Bay. Architektenkammer und die der Wohnberater des Landkreises in Anspruch.
- Sie ziehen in ein Tiny House

www.barrierefrei.bayern.de

www.aufbau-wohnberatung-bayern.de

Beispiel: Anbau einer kleinen Wohnung an ein Reihenhaus



