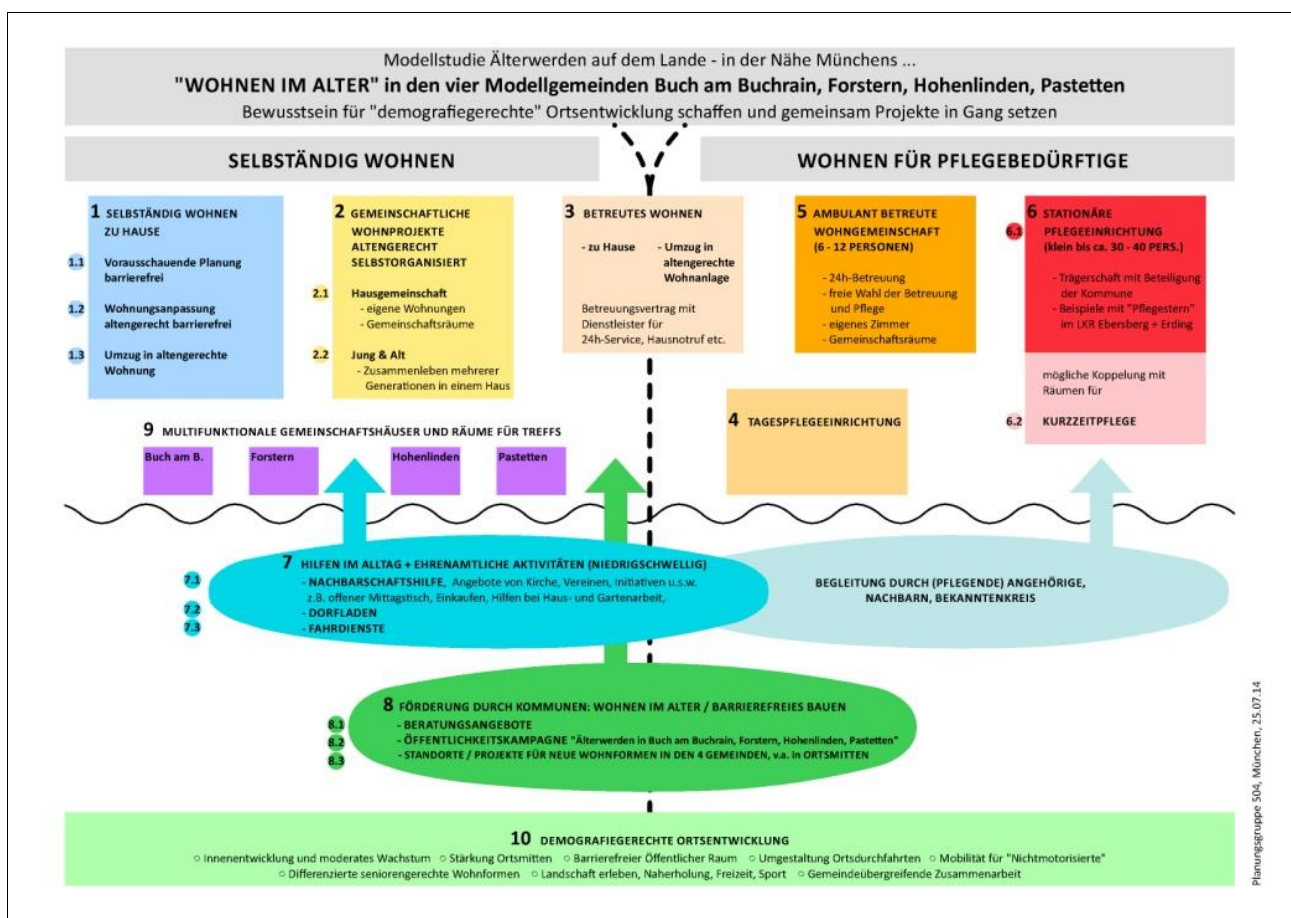


# Modellstudie „Älterwerden auf dem Lande ... – in der Nähe Münchens“

## Integriertes Städtebaulich-Soziales Entwicklungskonzept (ISSK) der vier Modellgemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden, Pastetten



Gefördert mit Zuschüssen des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen  
München, 23. März 2015

## Impressum

Bearbeitung  
Planungsgruppe 504, München in Zusammenarbeit mit  
Büro für architektur+städtebau german deller, Karlsfeld

Bearbeitungsteam  
Dierk Brandt, Dipl. Ing., Stadt- und Verkehrsplaner  
Gabriele Heller, Dipl. Geografin, Stadtplanerin  
Martin Späth, Dipl. Geograf, Stadtplaner  
German Deller, Architekt und Stadtplaner  
Ruth Ludwig, Architektin

Bearbeitungszeit  
Januar 2014 bis März 2015

## **Inhalt**

- 1. Modellstudie „Älterwerden auf dem Lande... – in der Nähe Münchens“**
  - 1.1 Aufgabe und Ziele
  - 1.2 Herangehensweise bei der Projektbearbeitung
  - 1.3 Was ist erreicht?
- 2. Demografischer Wandel – Herausforderung und Chance in den vier Modellgemeinden**
  - 2.1 Bevölkerungsentwicklung in Bayern, in den Landkreisen Ebersberg und Erding und in den vier Modellgemeinden (2011 bis 2021/2031)
  - 2.2 Planerische Zielvorstellungen für die vier Modellgemeinden aus der Sicht der Landes- bzw. Regionalplanung
  - 2.3 Kurzcharakteristik der vier Modellgemeinden
  - 2.4 Stärken, Schwächen, Handlungsbedarfe
- 3. Leitlinien für das Integrierte Städtebaulich-Soziale Entwicklungskonzept**
- 4. Bausteine und Handlungsebenen des Integrierten Städtebaulich-Sozialen Entwicklungskonzepts (ISSK)**
- 5. Projekte und Projektideen**
  - 5.1 Kurzbeschreibung der Projekte und Projektideen
  - 5.2 Gemeindespezifische Projekte zur demografiegerechten Ortsentwicklung in den einzelnen Modellgemeinden
- 6. Modellbeispiele „Wohnen im Alter“**
- 7. Weiteres Vorgehen zur Umsetzung des gemeinsamen Entwicklungskonzepts (ISSK) in interkommunaler Zusammenarbeit**

## **Anhang**

Presseberichte  
Ideenskizze Plakat/Öffentlichkeitskampagne  
Literatur/Quellen/Informationen

Für eine leichtere *Lesbarkeit* wird im Text die *männliche Schreibweise* verwendet. Selbstverständlich ist hierbei die weibliche Form inbegriffen.

## 1. Modellstudie „Älterwerden auf dem Lande... – in der Nähe Münchens“

### 1.1 Aufgabe und Ziele

Der demografische Wandel, insbesondere mit der Zunahme der älteren Menschen wird auch in ländlichen Gemeinden deutlich sichtbar und stellt die Kommunen vor neue Herausforderungen. Denn die Auswirkungen werden alle Lebensbereiche und auch die Siedlungsstruktur, das Wohnen, die Versorgung, die Infrastruktur und die Mobilität betreffen. Wollen Gemeinden langfristig lebendig und einladend bleiben, muss vorausschauendes Handeln in Kooperation und mit fachübergreifendem Denken entwickelt werden.

Diese Zukunftsaufgabe sind die vier Gemeinden<sup>1</sup> Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden und Pastetten gemeinsam angegangen. Mit einer Modellstudie „Älterwerden auf dem Lande“ ist eine planerisch-konzeptionelle Grundlage für künftige kommunale und auch interkommunale Entscheidungen, Weichenstellungen und Projekte geschaffen worden. Im Rahmen der Studie wurde ermittelt, wie sich der demografische Wandel konkret in den vier beteiligten Gemeinden im „Zweiten Äußeren Speckgürtel Münchens“ ausprägt, welche Erfordernisse, insbesondere im Siedlungs- und Wohnungswesen daraus für die einzelnen Gemeinden erwachsen und wie sie künftig damit umgehen können – jede für sich, aber auch gemeinsam.

Unter der Prämisse des demografischen Wandels standen dabei folgende Aufgaben- und Fragestellungen im Mittelpunkt der Modellstudie:

- Mit welchen Wohnmodellen und Siedlungstypen lässt sich eine hohe Lebensqualität für ältere Menschen erreichen?
- Welche Anforderungen stellen sich an die Gestaltung des öffentlichen Raumes?
- Wie ist die Mobilität, v.a. für ältere und nicht motorisierte Menschen zu sichern?
- Wie sollte die soziale Infrastruktur und eine Grundversorgung aussehen und wie kann diese organisiert werden?
- In welchen Handlungsfeldern können Entwicklungspotenziale erschlossen werden?
- Wo ist eine stärkere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen förderlich?
- Wo könnte man besser arbeitsteilig vorgehen?
- Wie kann man Bevölkerung, Politik und Akteure vor Ort auf das Thema aufmerksam machen und für eine Mitwirkung motivieren?

Ziel war es, ein von den vier Modellgemeinden gemeinsam getragenes Integriertes Städtebaulich-Soziales Konzept (ISSK) mit Leitlinien, Projekten und Projektideen als Grundlage für die künftige Ortsentwicklung zu erarbeiten, um Wohnen, Arbeiten, Mobilität, die örtlichen Versorgungsfunktionen, die öffentliche Daseinsvorsorge, das soziale und kulturelle Leben bedarfs- sprich demografiegerecht zu sichern und zu stärken.

---

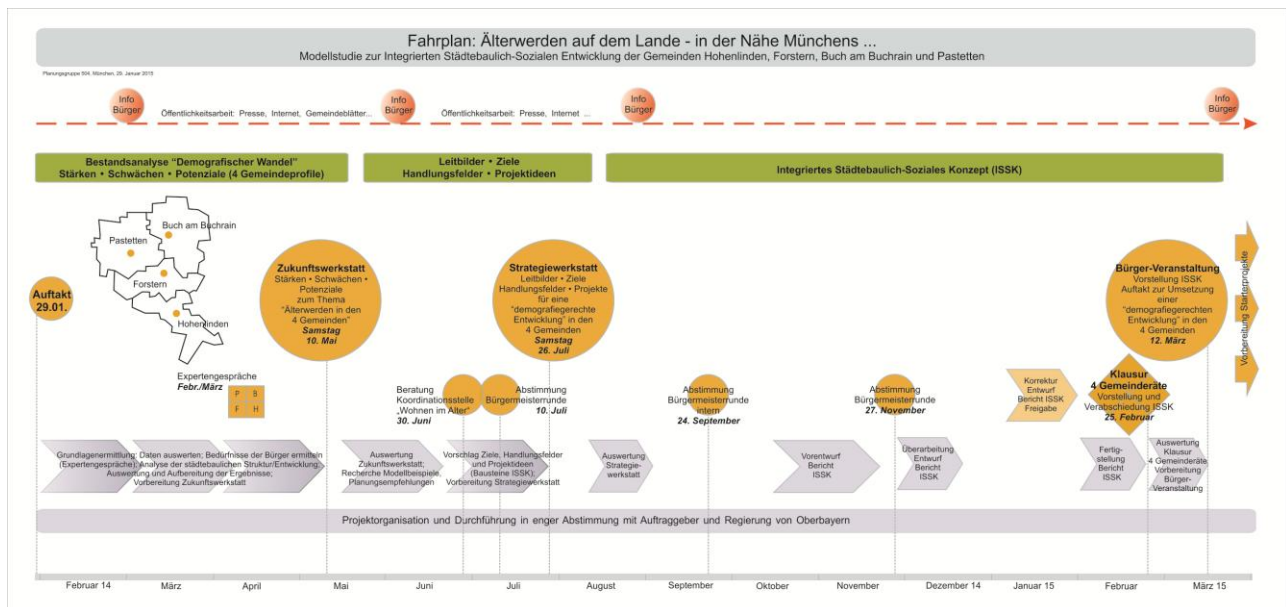
<sup>1</sup> Die Gemeinden Buchrain am Buchrain, Forstern und Pastetten gehören zum Landkreis Erding, die Gemeinde Hohenlinden gehört zum Landkreis Ebersberg

## 1.2 Herangehensweise bei der Projektbearbeitung

Unser methodischen Vorgehen zielte darauf ab, sowohl die künftigen Bedarfe und Erfordernisse einer demografiegerechten Ortsentwicklung als auch bestehende Potenziale, Projektideen und Lösungsansätze in den vier beteiligten Gemeinden zu ermitteln, zu bündeln und darzustellen sowie gleichzeitig die Chancen einer gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit aufzuzeigen. Dabei wurden von Beginn an Sachkundige vor Ort, Akteure und lokale Einrichtungen in Expertengesprächen und öffentlichen Veranstaltungen bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts einbezogen. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in der Öffentlichkeit publik gemacht worden.

Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sind zentrale Bestandteile bei der Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzepts und noch viel mehr auf dem Weg zu einer gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit, um Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung für die angestrebte Ortsentwicklung zu erreichen. Unsere Herangehensweise setzte auf einen klar strukturierten, transparenten und kräfteschonenden Planungsdialog nach dem Prinzip der Interessenvertretung in Form einer Zukunftswerkstatt, einer Strategiewerkstatt und einer abschließenden Bürgerveranstaltung. Die Information der breiten Öffentlichkeit erfolgte insbesondere durch Presseberichte zu den durchgeführten Veranstaltungen. Ergänzt durch interne Abstimmung ist es in dem Verfahren gelungen, sich auf gemeinsame Ziele und Leitlinien zu einigen und gleichzeitig für die Mitwirkung bei der Umsetzung zu werben. Beteiligt waren Vertreter/innen aller relevanten Belange von Verwaltung, Politik, Wirtschaft, sozialen und kulturellen Trägern, Institutionen, Vereinen, Verbänden, Initiativen etc. Darüber hinaus wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger eingeladen, an dem Planungsprozess teilzunehmen.

Die Herangehensweise und der Ablauf des Planungs- und Beteiligungsprozesses innerhalb der Modellstudie zwischen Februar 2014 und März 2015 sind im folgenden Schaubild komprimiert dargestellt.



„Fahrplan: Älterwerden auf dem Lande – in der Nähe Münchens“, Stand 10. Dezember 2014

Die Bearbeitung des Integrierten Städtebaulich-Sozialen Konzepts (ISSK) im Rahmen der Modellstudie begann mit einer **Auftaktveranstaltung** am 29. Januar 2014 mit den Bürgermeister/innen und Vertreter/innen der Verwaltung der vier beteiligten Gemeinden und der Regierung von Oberbayern zur Klärung der Ziele, Intention und der relevanten Themen sowie der Abstimmung des Vorgehens im gemeinsamen Modellvorhaben und der Darstellung in der Öffentlichkeit. Die Lokalpresse war eingeladen und berichtete.



Das Bearbeitungsteam erstellte die **Grundlagenermittlung** und Stärken-Schwächen-Potenzial-Analyse auf Basis vorhandener kommunaler und regionaler Daten (Untersuchungen, Gutachten und Planungen), Analyse der Siedlungsentwicklung und Infrastruktur sowie Ermittlung der Bedürfnisse und Einschätzungen der Bürgerinnen und Bürger über Expertengespräche mit Fachleuten und Vertreter/innen von Politik, Verwaltung und Interessengruppen in den einzelnen Gemeinden. Diese vier Gesprächsrunden wurden im März 2014 durchgeführt (Hohenlinden 20.3., Forstern 24.3., Pastetten 26.3. und Buch am Buchrain 27.3.).



Expertenrunde in Hohenlinden 20.3.2014



Expertenrunde in Pastetten 26.3.2014

In einer gemeinsamen **Zukunftswerkstatt „Stärken Schwächen Trends Potenziale“** mit Teilnehmer/innen aus allen vier Modellgemeinden wurden Zwischenergebnisse – „Außensicht und erste Ergebnisse“ vorgestellt und in Arbeitsgruppen und im Plenum diskutiert. Die Zukunftswerkstatt fand am 10. Mai 2014 in Buch am Buchrain statt.



Zukunftswerkstatt in Buch am Buchrain  
10.5.2014

Die **Auswertung** der Expertengespräche und der Zukunftswerkstatt führte zu einem „*stimmigen*“ Profil für jede Gemeinde, das auch die soziale Situation in den Bereichen Wohnen, Alltagsleben, Arbeiten und Mobilität mit besonderem Blick auf ältere Menschen aufzeigte. Über den gemeindeübergreifenden Austausch bei der Zukunftswerkstatt wurden gleichzeitig gemeinsame Problemlagen, Herausforderungen, Handlungsansätze, Chancen und Lösungsmöglichkeiten herausgearbeitet. Darauf aufbauend konnten Vorschläge für Leitlinien, Bausteine, Handlungsebenen, Projekte und Projektideen abgeleitet werden.

Eingebettet in diese „Auswertungsphase“ war die Information und Diskussion mit der Koordinationsstelle Wohnen im Alter und der Regierung von Oberbayern in der **Bürgermeisterrunde** in Hohenlinden am 30. Juni 2014. Diese Veranstaltung war insbesondere für die Recherche von Modellbeispielen zum Thema „Wohnen im Alter“ – unterschieden nach „selbständig“ und „pflegebedürftig“ sehr hilfreich.

In der folgenden **Bürgermeisterrunde** in Forstern am 10. Juli 2014 mit den Bürgermeister/innen und Ansprechpartner/innen aus der Verwaltung der vier Gemeinden und der Regierung von Oberbayern wurden vor allem Erwartungen, Inhalte und Ablauf der geplanten Strategiewerkstatt diskutiert.

In der **Strategiewerkstatt** am 26. Juli in Forstern, einer weiteren gemeinsamen öffentlichen Veranstaltung mit Teilnehmer/innen aus allen vier Modellgemeinden, der Regierung von Oberbayern und dem Regionalen Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wurden Leitlinien für eine demografiegerechte Ortsentwicklung sowie Projekte und Projektideen in Arbeitsgruppen und im Plenum diskutiert. Bei der Strategiewerkstatt wurden auch zur spezifischen Situation der vier beteiligten Gemeinden passende Modellbeispiele<sup>2</sup> sowie Informationen über den „aktuellen Stand der Technik“ und über innovative Ansätze zum Thema „Älterwerden auf dem Lande – demografiegerechte Ortsentwicklung, Bauen und Wohnen“ vorgestellt und diskutiert.



Strategiewerkstatt in Forstern am 26. Juli 2014

Zwei weitere **Bürgermeisterrunden** am 24. September und 27. November 2014 dienten der Abstimmung des Vorentwurfs zum ISSK.

Der Berichtsentwurf zum ISSK wurde im Januar 2015 mit dem Projektteam abgestimmt und am 25. Februar 2015 im Gemeindesaal Buch am Buchrain in einer „**gemeindeübergreifenden Klausursitzung**“ mit den Gemeinderäten der vier Modellkommunen vorgestellt und einstimmig verabschiedet.

Am 12. März 2015 wurde das ISSK in einer „**gemeinsamen Bürgerveranstaltung**“ mit Bürgerinnen und Bürgern aus den vier Modellgemeinden öffentlich präsentiert.

Die Bürgerveranstaltung stellte zugleich den Auftakt für die ersten Schritte in Richtung Umsetzung des interkommunalen Entwicklungskonzepts und zur Vorbereitung von Starterprojekten dar.

---

<sup>2</sup> Vgl. Kapitel 6 Modellbeispiele

### **1.3 Was ist erreicht?**

Der mit der Modellstudie angestoßene Planungs- und Beteiligungsprozess hat im Ergebnis ein zukunftsfähiges, gemeinsam getragenes städtebaulich-soziales Konzept mit Zielen, Leitlinien, Projekten und Projektideen als Grundlage für die künftige demografiegerechte Entwicklung in den vier Gemeinden gebracht. Die gemeinsame Projektarbeit von Januar 2014 bis März 2015 bietet eine solide und vertrauensvolle Grundlage beim weiteren Vorgehen in der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit.

Der nachstehende Bericht erläutert Entwicklung und Stand der Modellstudie, er gibt wesentliche Informationen zur Struktur und zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der vier Gemeinden (vgl. Kapitel 2), dokumentiert die Leitlinien für das Integrierte Städtebaulich-Soziale Konzept (vgl. Kapitel 3), zeigt wesentliche Bausteine und Handlungsebenen für die künftige demografiegerechte Ortsentwicklung auf (Kapitel 4), nennt und erörtert die anzugehenden Projekte und Projektideen (vgl. Kapitel 5), dokumentiert die Modellbeispiele zum Thema „Wohnen im Alter“ – passend für die vier Gemeinden, bereits realisiert und erfolgreich (vgl. Kapitel 6) und skizziert das weitere Vorgehen zur Umsetzung des ISSK in interkommunaler Zusammenarbeit (vgl. Kapitel 7). Im Anhang sind die projektrelevanten Zwischenergebnisse, Präsentationen, Protokolle und die Berichterstattung in der Presse nachgewiesen.

## **2. Demografischer Wandel – Herausforderung und Chance in den vier Modellgemeinden**

Der demografische Wandel wird auch in den vier Gemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden, und Pastetten deutlich sichtbar und stellt die Kommunen vor neue Herausforderungen. Konkret erfahrbar wird der Wandel in den Modellgemeinden zum Beispiel am Rückgang von Kinder- und Schülerzahlen, an der deutlichen Zunahme von älteren Menschen, an veränderten Familienstrukturen sowie am Zuzug von Menschen mit Migrationshintergrund.

### **2.1 Bevölkerungsentwicklung in Bayern, in den Landkreisen Ebersberg und Erding und in den vier Modellgemeinden (2011 bis 2021/2031)**

#### **Bevölkerungsentwicklung in Bayern 2011 bis 2031**

Nach der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2031<sup>3</sup> für die bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahlen in Bayern in den nächsten beiden Jahrzehnten weitgehend stabil bleiben. Die Einwohnerzahl Bayerns wird demnach 2031 mit 12,61 Millionen Einwohnern in etwa auf dem heutigen Niveau von rund 12,60 Millionen Personen liegen. Die Vorausberechnungen gehen allerdings davon aus, dass die Bevölkerungsentwicklung in Bayern nicht kontinuierlich verlaufen, sondern vorerst noch ansteigen wird. Nach Erreichen eines vorläufigen Maximums von ca. 12,69 Millionen Personen im Jahr 2021 wird die Bevölkerungszahl im Freistaat dann aber langfristig zurückgehen.

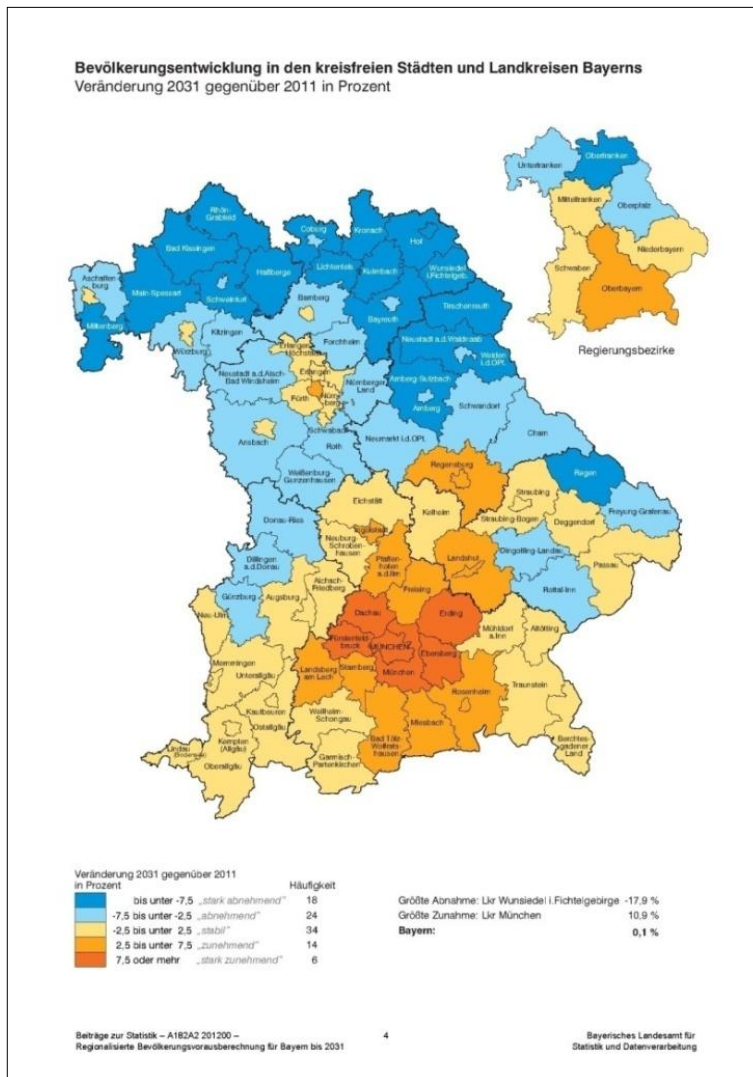
---

<sup>3</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2031,  
Quelle: [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)



Die demografische Entwicklung wird zudem regional sehr unterschiedlich ausfallen:

- Oberbayern kann in den kommenden 20 Jahren als einziger Regierungsbezirk in Bayern noch mit einem deutlichen Bevölkerungswachstum (+6,5 %) rechnen,
- Mittelfranken (- 1,4 %), Niederbayern (- 1,3 %) und Schwaben (- 0,9 %) werden eine tendenziell stabile Entwicklung vorweisen können; der Bevölkerungsbestand im Jahr 2031 wird nur wenig unter dem heutigen Niveau liegen,
- Weite Teile der Oberpfalz (- 3,5 %), ausgenommen Stadt und Landkreis Regensburg, und besonders die Regierungsbezirke Unterfranken (- 6,0 %) und Oberfranken (- 9,3 %) müssen sich dagegen auf deutliche Bevölkerungsverluste einstellen.



### Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen Ebersberg, Erding und den Gemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Pastetten und Hohenlinden

Modellrechnungen des Bayerischen Statistischen Landesamtes gehen davon aus, dass die Bevölkerung in den Landkreisen Erding um 8,8% und Ebersberg um 9,4% von 2011 bis 2031 zunehmen wird.<sup>4</sup> Auf der Ebene der Modellgemeinden reichen die Vorausberechnungen der Bevölkerungsentwicklung lediglich bis zum Jahr 2021.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2031.

<sup>5</sup> Quelle: Demographie-Spiegel Bayern, Berechnungen für Gemeinden, hrsg. 05/2011

Dabei werden die Berechnungen in mehreren Varianten angestellt:

- eine Hauptvariante „konstante Trends“
- eine Variante „erhöhter Zuzug“
- eine Variante „verminderter Zuzug“
- eine Variante „natürliche Bevölkerungsvorausberechnung“.

Nachstehende Tabellen geben eine Übersicht über die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung bzw. -veränderung für die beiden Landkreise und die vier Modellgemeinden. Auf Gemeindeebene ist dabei die Hauptvariante dargestellt.<sup>6</sup>

<b>Tabelle 1</b>		<b>Lk. Ebersberg</b>	<b>Lk. Erding</b>
<b>Bevölkerung</b>	2011	130.818	128.212
	2021	138.700	135.100
	2031	143.100	139.400
<b>Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2011 in %</b>			
Insgesamt		+9,4	+8,8
unter 18 Jahre		-1,1	-7,9
18 bis < 40 Jahre		+2,2	-2,2
40 bis < 65 Jahre		+3,1	+0,7
65 Jahre oder älter		+42,2	+67,5

<b>Tabelle 2</b>		<b>Buch am Buchrain</b>	<b>Forstern</b>	<b>Pastetten</b>	<b>Hohenlinden</b>
<b>Bevölkerung</b>	2009	1.397	3.261	2.453	2.822
	2015	1.490	3.590	2.550	2.900
	2021	1.560	3.880	2.660	2.990
<b>Bevölkerungsveränderung 2021 gegenüber 2009 in %</b>					
Insgesamt		+11,7	+18,9	+8,3	+5,9
unter 18 Jahre		-7,4	+9,5	-4,6	-5,5
18 bis < 65 Jahre		+14,9	+21,4	+9,0	+4,6
65-Jahre oder älter		+22,9	+23,7	+22,1	+26,0

Auf der Grundlage der Vorausberechnungen für die vier Modellgemeinden sind folgende Entwicklungen bis zum Jahr 2021 zu erwarten:

- Alle vier Gemeinden werden ein Bevölkerungswachstum haben, aber in unterschiedlichen Größenordnungen: Das größte relative Wachstum erfolgt in Forstern (18,9%), gefolgt von Buch am Buchrain (11,7%).
- Absolut betrachtet wächst die Gesamtzahl der Bevölkerung von 9.933 Einwohnern (2009) auf 11.090 Einwohner (2021), das entspricht einem Zuwachs von rund 1.160 Einwohnern.
- In den betrachteten Altersgruppen zeigen sich deutlich unterschiedliche Tendenzen: Mit Ausnahme der Gemeinde Forstern ist in den Gemeinden von einem Rückgang der Kinder und Jugendlichen auszugehen.

<sup>6</sup> Hauptvariante: Fortschreibung der Trends aus den Jahren 2003 bis 2009 in den Hauptparametern Geburtenraten, Sterblichkeitsraten, Wanderung

In der Gruppe der Erwerbstätigen zeigen sich in allen Gemeinden Bevölkerungszuwächse, diese fallen allerdings beim Vergleich der Gemeinden sehr unterschiedlich aus. Die größten relativen Zuwächse sind in Forstern (21,4%) und Buch am Buchrain (14,9%) zu verzeichnen.

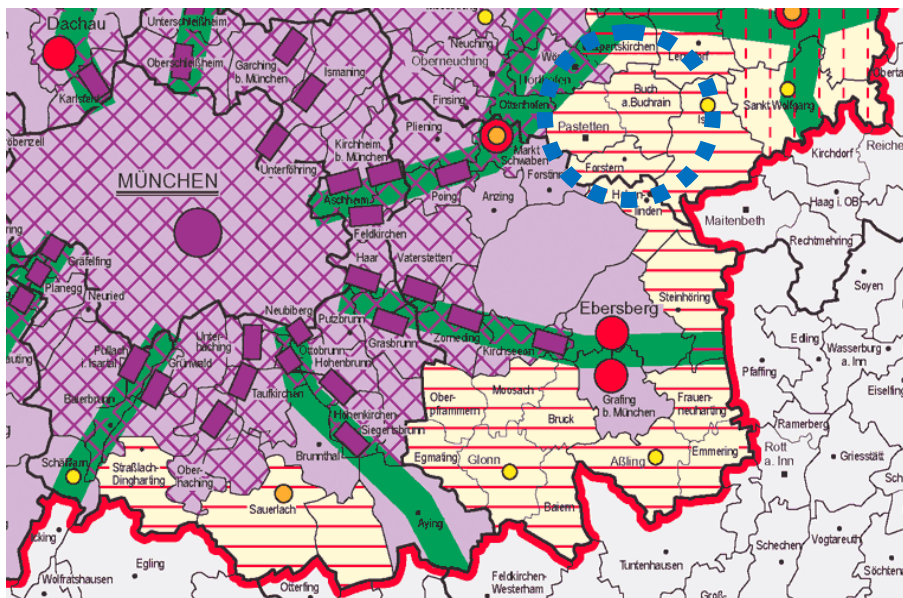
- Die größten Zuwachsraten in allen vier Gemeinden werden sich in der Altersgruppe der über 65-Jährigen einstellen, dabei zeigt sich auch, dass die Größenordnung bei den Zuwächsen in den vier Gemeinden ähnlich groß ausfallen (Pastetten, 22,1% und Hohenlinden 26,0%).

## 2.2 Planerische Zielvorstellungen für die vier Modellgemeinden aus der Sicht der Landes- bzw. Regionalplanung

Die vier Modellgemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden und Pastetten liegen ca. 30 km östlich von München in der Region 14. Gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan gehören sie zum „Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes München“. Der große Verdichtungsraum München schließt mit seiner Äußeren Verdichtungszone unmittelbar an die westliche Grenze der Gemeindegebiete.

Gemäß Landes- bzw. Regionalplanung sollen die vier Gemeinden ihre Eigenständigkeit im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren und den vom Verdichtungsraum ausgehenden Suburbanisierungstendenzen entgegenwirken (LEP A14.3.1). Notwendige Freiflächen für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich sowie für die wohnortnahe Erholung sollen bei der Siedlungsentwicklung und beim Infrastrukturausbau erhalten und ihre Zerschneidung vermieden werden (LEP AI 4.3.2).

Die vier Modellgemeinden orientieren sich an diesen Planungszielen und versuchen, sich als eigenständige, ländlich geprägte und lebendige Gemeinden weiter zu entwickeln. Dabei wird in allen Gemeinden auch angestrebt, eine verbrauchernahe Grundversorgung im Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs sicherzustellen.



 Lage Modellgemeinden

Regionalplan München Karte 1 Ausschnitt Süd-Ost, Raumstruktur  
Stand 1.12.2005



### 2.3 Kurzcharakteristik der vier Modellgemeinden

Die vier Modellgemeinden am östlichen Rand des Verdichtungsraumes München liegen naturräumlich am Übergang von der Münchner Schotterebene zum Isen-Sempt-Hügelland. Sie verfügen über eine gute Erschließung und Infrastruktur (A94, Flughafen München, Anbindung an Bahn und S-Bahn) und profitieren von der Nähe zu den Arbeitsplatz- und Ausbildungsstandorten München (Wachstumsmetropole) sowie Ebersberg, Erding, Markt Schwaben und Isen (zentrale Orte).

Siedlungsstrukturell bestehen die Gemeinden im Wesentlichen aus einem Hauptort und zugehörigen kleineren Kirchdörfern, Weilern und Einöden. Mit dem einsetzenden Siedlungs- und Bevölkerungswachstum ab den 1960/70er Jahren haben sich die Hauptorte der vier Gemeinden von ehemals bäuerlich strukturierten Ortschaften zu ländlichen Wohngemeinden entwickelt. Parallel ging ein Strukturwandel in der Landwirtschaft einher. Heute ist in den Gemeinden, trotz bestehender Arbeitsplatzangebote, die Zahl der Auspendler größer als die Zahl der Einpendler.



Ausschnitt Topografische Karte TK 25, verkleinert

Nachstehende Übersicht charakterisiert stichpunktartig die vier Modellgemeinden zu folgenden Themen: „Siedlungsstruktur“, „Siedlungsentwicklung“, „Landschaft und Landschaftsbild“, „Verkehrliche Anbindung“, „Arbeitsplätze“, „Kulturelles und soziales Leben, Freizeitangebote“, „Soziale Infrastruktur“, „Besondere Angebote für ältere Menschen“, „Versorgungssituation“, „Städtebauliche Akzente“, „Wichtige Projekte“ sowie „Probleme und Defizite“. Die Auflistung ist nicht vergleichend zu interpretieren in dem Sinne von „wer hat mehr oder wer hat weniger“, vielmehr geht es darum aufzuzeigen, dass die vier Modellgemeinden strukturell ähnlich sind und auch von daher eine Zusammenarbeit in der Modellstudie sehr sinnvoll ist.

## Buch am Buchrain

### Siedlungsstruktur



**Buch am Buchrain**

Ein Hauptort, im Kreuzungsbereich von Staats- und Kreisstraße, auf Höhenrücken Buchrain (Nord-Süd-Richtung); ländlicher Charakter der Ortsteile (zahlreiche Weiler/Einöden); Buch am Buchrain, dörflicher Ortskern mit EFH-Gebieten am Rand; Verwaltungsgemeinschaft mit Pastetten

### Landschaft/Landschaftsbild

Isen-Sempt-Hügelland, leicht wellig, hoher Waldanteil; intensive Landwirtschaft

### Siedlungsentwicklung

Ab Mitte der 1960er Jahre/Anfang der 1970er Jahre EFH-Gebiete - „Buch Nord, Erdinger Straße“ und „Buch West, Schmiedberg Siedlung“, ... ab 1990er Jahre – Pemmeringer Straße“ 1994, „Haidfeld“ 1997 und „Hausmehringersfeld“ 2003, Buch am Buchrain vom „Dorf“ zur „Ländlichen Wohngemeinde“ (Einheimischenmodell, Siedlungsrandergänzungen und Lückenschließungen), Einwohner: 812 (1970) > 1.433 (2012) > 1.478 (31.12.2013), Wachstum knapp unter 2% jährlich, künftig um die 1% jährlich

### Verkehrliche Anbindung

A94 mit Anschlussstelle Pastetten, Auswirkungen sowohl positiv (Erreichbarkeit) als auch negativ (Verkehrsmengen/-belastung) Bus (505) zum S-Bahn-Halt Markt Schwaben und nach Isen



Arbeitsplätze	Laut örtlichem Gewerbeverzeichnis 150 Betriebe; größere Industriebetriebe nicht vorhanden, kleines GE-Gebiet; Strukturwandel in der Landwirtschaft; Zahl der Auspendler größer als Zahl der Einpendler (Ziel der Auspendler: Region und LH München); Ziel der Gemeinde ist, auch in Zukunft gewerbliche Arbeitsplätze am Ort anzubieten
Kulturelles und soziales Leben, Freizeitangebote	Örtliche Vereine und Gruppierungen: Sport, Freizeit, Musik, Theater, Kultur, Austausch, Kommunikation, Nachbarschaftshilfe
Soziale Infrastruktur	Grundschule in Pastetten, Kiga mit Krippe, Mehrzweck- und Funktionsräume im Gemeindehaus, Spielplätze, Schützenheim, Fußballplätze, Beachvolleyball, Freiwillige Feuerwehr, Dirtpark
Besondere Angebote für ältere Menschen	Zwei Seniorengruppierungen im Ort, Seniorenreferent, Seniorennachmittag, aktive Nachbarschaftshilfe
Versorgungssituation	Gemischtwaren mit Getränkemarkt, Backwaren mit Stehcafé, Getränkemarkt, Nahversorgung erfolgt v.a. außerhalb des Ortes (z. B. Edeka in Forstern, in Isen, in Markt Schwaben); Gastronomie: italienisches Restaurant (ehemaliges Gasthaus Brenninger), Waldcafé vor kurzem geschlossen
Städtebauliche Akzente	Ortsmitte Buch am Buchrain - Historischer Ortskern mit Kirche St. Martin am Hammerbach, Gemeindehaus in ehemaliger Schule, „altes“ Schulhaus (heute Wohnnutzung), ehemaliger Gasthof Brenninger, Pfarrhaus samt Pfarrstadel; 1970er Jahre Neugestaltung Kirchplatz und Vorplatz Schule
Wichtige Projekte	Zukunftsentwicklung 2011 (Workshop Gemeinderat in Thierhaupten) mit den Hauptthemen: Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Begegnung, Interkommunales Klimaschutzkonzept, Interkommunales Gewässerentwicklungskonzept, Kläranlage, neuer Brunnen, Gestaltung/Umbau Staatsstraße Ortsdurchfahrt, neuer Standort Feuerwehr
Probleme/Defizite	Nahversorgung für ältere und wenig mobile Menschen, generell nach 18 Uhr unzureichend, soziale Treffpunkte fehlen, gut wäre z.B. Standort in der Ortsmitte, Verkehrsbelastung, barrierefreies Wohnen, Wohnungsangebot wenig differenziert

## Gemeinde Forstern

### Siedlungsstruktur



**Forstern**

Ein Hauptort, zwei kleinere Kirchdörfer Tading und Preisendorf und ein Dutzend weitere kleinere Siedlungsstandorte; kleinere Ortschaften, Weiler, Einöden > „ländlich“ strukturiert Forstern > „Ländliche Wohngemeinde“, Tading, Preisendorf > im Erscheinungsbild eher „ländlich“

### Landschaft/Landschaftsbild

Isen-Sempt-Hügelland im Osten, Münchner Schotterebene im Westen; intensive landwirtschaftliche Nutzung (ausgeräumte Feldflur); landschaftliche Reize im östlichen Gemeindegebiet, hier Blick bis zur Alpenkette

### Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung bereits ab den 1940er Jahren (Wohnflächen für Beschäftigte „Eicher“ Traktorenfabrik), Entwicklung ab 1970er Jahre dann ähnlich wie in anderen ländlichen Gemeinden am Rande des Verdichtungsraumes, Einwohner: 1.591 (1970) > 3.272 (2012) > 3.415 (31.12.2013)

### Verkehrliche Anbindung

A94 mit Anschlussstelle Pastetten, Busverbindungen nach München, Ebersberg und Erding, S-Bahn-Halt Markt Schwaben

### Arbeitsplätze

Zahl der Auspendler größer als Zahl der Einpendler (Ziel der Auspendler: Region und LH München)

### Kulturelles und soziales Leben

Zahlreiche Vereine; Treffpunkte: Sportheim, Läden, Gaststätten, ...

### Freizeitangebot

Freizeitinfrastruktur und Naherholungsbereiche vor der Tür

Soziale Infrastruktur	Angemessen für eine 4.000 EW-Gemeinde, großes Sportgelände, Kiga, Schule, Volksbildungswerk, Bücherei, etc. ...; weiterführende Schulen außerhalb
Besondere Angebote für ältere Menschen	Angebote durch Katholischen Frauenbund, Gemeinde Forstern und Nachbarschaftshilfe Forstern/Tading e.V.
Versorgungssituation	Angemessen/ausreichend (Einkaufen, z.B. EDEKA in Forstern, Ärzte)
Städtebauliche Akzente	Umfeld Kirche Forstern, Ortsmitte Tading
Wichtige Projekte	Entwicklung Ortsmitte Forstern, Bebauungsplan Karlsdorf, Interkommunales Klimaschutzkonzept, Hochwasserschutz
Besonderheit	„Eicher-Museum“, Kiesabbaugebiete
Probleme/Defizite	Verkehrsmengen/-belastung Ortsdurchfahrt (Staatsstraße); Hochwasserschutz; barrierefreies Wohnen, Wohnungsangebot wenig differenziert

## Gemeinde Hohenlinden

### Siedlungsstruktur



**Hohenlinden**

Ein Hauptort und 13 weitere kleinere Siedlungsstandorte; kleinere Ortschaften, Weiler und Einöden sind „ländlich“ strukturiert; Hohenlinden ist „ländliche Wohngemeinde mit gewerblichen Akzenten“ in zwei GE-Gebieten „Am Niederfeld“ und „Altmühlhausen“

### Landschaft/Landschaftsbild

Isen-Sempt-Hügelland, Poschenmoos, Ebersberger Forst, ausgeräumte Feldflur

### Siedlungsentwicklung

Ländlich strukturiertes Straßendorf (ehemalige Poststrecke München-Mühldorf); Siedlungsentwicklung v.a. ab 1970er Jahren (EFH), typisch für ländliche Gemeinden am Rande des Verdichtungsraumes; Einwohner: 1.850 (1970) > 2.883 (2012) > 2.973 (31.12.2013)

### Verkehrliche Anbindung

A94 mit Anschlussstelle Hohenlinden, B 12 Umgehungsstraße, Ortsdurchfahrt 2 Staatsstraßen, Bus nach München (Ostbahnhof), Ebersberg und Erding

### Arbeitsplätze

Zahl der Auspendler größer als Zahl der Einpendler (Ziel der Auspendler: Region und LH München)

### Kulturelles und soziales Leben

Zahlreiche Vereine, Treffpunkte: Bürgersaal, Gaststätten, ...

### Freizeitangebot

Freizeitinfrastruktur und Naherholungsbereiche vor der Tür

### Soziale Infrastruktur

Angemessen für eine 3.000 EW-Gemeinde, Sport, Freizeit, Soziales, Kiga, Schule; weiterführende Schulen außerhalb

Besondere Angebote für ältere Menschen	Seniorengruppen am Ort (aktiv im Alter, Computerkurse), Seniorennachmittag (kirchlich, 1x jährlich Gemeinde), aktive Nachbarschaftshilfe
Versorgungssituation	Angemessen/ausreichend zentral im Hauptort (Einkaufen – EDEKA und REWE, Banken, Ärzte,...)
Städtebauliche Akzente	Kirchen, Rathaus, Schule und Kiga samt Umfeld, innovativ: z.B. Wärmeversorgung der gemeindeeigenen Gebäude durch Hackschnitzelanlage
Wichtige Projekte	Gestaltung des Straßenraums entlang der Ortsdurchfahrt (Aufenthalt, Barrierefreiheit); Gebäude-/Freiflächengestaltung Ortsmitte, Bebauungsplan Abtwiese, Hochwasserschutz
Probleme/Defizite	Gestaltung Ortsmitte, Hochwasserschutz, barrierefreies Wohnen, Wohnungsangebote wenig differenziert



## Gemeinde Pastetten

### Siedlungsstruktur



**Pastetten**

„Siedlungsdreieck“ Pastetten, Harthofen und Reithofen und kleine Dörfer und Weiler (Poigenberg/Zeilern, ...); Pastetten, Harthofen und Reithofen > „ländliche Wohngemeinden“; (dörflicher Kern und EFH am Rand); Strukturwandel in der Landwirtschaft; Verwaltungsgemeinschaft mit Buch am Buchrain

### Landschaft/Landschaftsbild

Westliches Randgebiet des „Isen-Sempt-Hügellandes“, leicht hügelig, Quellgebiet der Schwillach (LSG, Bachsystem), intensive Landwirtschaft; Kiesabbau

### Siedlungsentwicklung

Ab 1960er/Anfang 1970er Jahre (EFH-Gebiete) ähnlich wie in anderen Gemeinden am Rande des Verdichtungsraumes; Bebauungspläne ab 1990er Jahre: „Am Weiher“ (Reithofen, 1988), „Harthofener Straße I“ (Pastetten 1988/89), „Harthofener Straße II“ (Pastetten 1992/93), heute Steidler-Ring, „Egelgrubenfeld“ (Reithofen, 2000), „Am Freibach“ (Pastetten, 2002) sowie „Am Schmidberg II“ (Reithofen, 2005); Aktuell: Wohnen in Pastetten-Süd (auch Einheimischenmodell); Einwohner: 1.308 (1970) > 2.505 (2012) > 2.571 (31.12.2013)

### Verkehrliche Anbindung

A94 mit Anschlussstelle Pastetten (Trennung Gemeindegebiet), zwei Staatsstraßen, S-Bahn-Halt in Markt Schwaben, Busse Richtung Erding, Ebersberg, Isen, Markt Schwaben

### Arbeitsplätze

Laut Gewerbeverzeichnis 270 Betriebe, Branchenvielfalt, aktuell in Planung „GE-Gebiet Harthofen“, ca. 8 ha.; Zahl der Auspendler größer als die Zahl der Einpendler (Ziel der Auspendler: Region und LH München)

Kulturelles und soziales Leben	Rund 20 Vereine und Gruppierungen; Treffpunkte: Pfarrheim, Gaststätten, Läden, Schützenheim Reithofen, ...
Freizeitangebot	Vereine, z.B. Kooperation mit Forstern (Fußball)
Soziale Infrastruktur	Grundschule für Kinder aus Pastetten und Buch am Buchrain, Schul- und Breitensportanlage, zwei Freiwillige Feuerwehren, zwei Kindergärten, Pfarrheim, Sozialeinrichtung für Menschen mit Behinderung („Fendsbacher Hof“)
Besondere Angebote für ältere Menschen	Regelmäßige Seniorentreffen im Pfarrheim Pastetten; Seniorennachmittag (1x jährlich Gemeinde/Landratsamt); Seniorenreferent, Nachbarschaftshilfe;
Versorgungssituation	Arzt, Metzger, Bäcker, Edeka im GE-Gebiet Forstern, Gaststätten (3)
Städtebauliche Akzente	Ortsmitte Pastetten - (Haupt-/Raiffeisenstraße) einige ortsbildprägende bzw. denkmalgeschützte Bauernanwesen und an prominenter Stelle die Kirche St. Martin; Ortsmitte Reithofen - (Erdinger-/Hohenlindener Straße, St. Michael räumlicher Mittelpunkt, dazu einige markante Bauten aus der Mitte des 19. Jh. (ehemaliges Arzthaus, Pfarrhaus und Schulhaus)
Wichtige Projekte	Wohnen Pastetten-Süd (Bebauungsplan), GE-Entwicklung Harthofen (Bebauungsplan), Hochwasserschutz, Interkommunales Klimaschutzkonzept
Besonderheit	Historische Bausubstanz (Denkmaldichte), Quellgebiet der Schwillach (Bachsystem), „Fendsbacher Hof“
Probleme/Defizite	Versorgungssituation (Einkaufen täglicher Bedarf, Generationenwechsel), Verkehrsbelastung/-gestaltung der Ortsdurchfahrt; barrierefreies Wohnen, Wohnungsangebot wenig differenziert

## 2.4 Stärken, Schwächen, Handlungsbedarfe

Auf Basis von Recherchen (Auswertung vorhandener Planungsunterlagen), Ortsbegehungen, Fachgesprächen (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und Koordinationsstelle Wohnen im Alter) und Expertenrunden mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und Interessengruppen in den einzelnen Gemeinden wurde eine Stärken-/Schwächen-/Potenzialanalyse durchgeführt sowie Einschätzungen von Herausforderungen und Handlungsbedarfen zum Thema „Älterwerden in den vier Modellgemeinden“ abgeleitet.

Als besondere **Stärken** im „Sozialraum“ der vier Modellgemeinden wurden folgende Aspekte herausgearbeitet:

- das lebendige Vereinswesen und die intakten Nachbarschaften,
- die zahlreichen ehrenamtlich Tätigen und aktiven Nachbarschaftshilfen,
- die soziale und bauliche Infrastruktur (Schule, Sport, Kinderbetreuung),
- die Nähe zu den Erholungs- und Freiräumen.

Als **Schwächen** wurden folgende Themen identifiziert:

- die Funktionsverluste in den Ortsmitten, z.B. das Problem der Ortsdurchfahrten (mangelnde Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Gestaltung, ...)
- das wenig differenzierte Wohnungsangebot,
- die schwierige Nahversorgung für weniger mobile Menschen,
- der Mangel an Treffpunkten für soziale und kulturelle Aktivitäten,
- die öffentliche Verkehrsanbindung (Mobilität ohne Auto sehr schwierig).

Auch bei der Herausarbeitung der Handlungsbedarfe hat sich gezeigt, dass die Bedürfnisse und Wünsche in den vier Gemeinden in vielen Aspekten ähnlich sind. Darüber hinaus gibt es natürlich gemeindespezifische Themen bzw. Vorhaben. Nachstehend sind die wesentlichen **Handlungsbedarfe** formuliert:

### ... für alle vier Gemeinden

- Stärkung der Ortsmitten als lebendige soziale und kulturelle Zentren,
- Umgestaltung der Ortsdurchfahrten (Staatsstraßen) unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche der Verkehrsteilnehmer Fußgänger, Fahrradfahrer, ältere Menschen und Kinder mit Blick auf eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Sicherheit im Straßenraum, der Barrierefreiheit etc.,
- Sicherung der Alltagsversorgung (Schule, Kiga, Arzt, Apotheke, Gasthaus, Dorfladen, Café...),
- Einrichtung bzw. Optimierung von Treffpunkten („multifunktionale Häuser“, „alt und jung“-Projekte)
- Förderung von Ehrenamt und bestehenden „Nachbarschaftshilfen“,
- Ausbau von Fahrdiensten, z.B. Projekt „Gemeindebus/Rufbus“ zur Verbesserung der Mobilität älterer bzw. nicht motorisierter Menschen,
- Realisierung von Einrichtungen für Pflegebedürftige (Stationäre Pflege, Kurzzeitpflege, Tagespflege), angepasst an den Bedarf der vier Gemeinden,
- Beratung zum Thema „Wohnen im Alter“, Wohnungsanpassung, etc.

### ... für Buch am Buchrain

- Entwicklung und Stärkung der Ortsmitte,
- Bau von seniorengerechten und differenzierten Wohnformen, z.B. nördlich der Fellnerstraße oder am Standort Feuerwehrhaus,
- Realisierung eines „multifunktionales Gemeinschaftshauses“, z.B. beim alten Schulhaus oder Umbau des Pfarrheims,
- Erhalt des ehemaligen Gasthof Brenninger; der zentrale Standort des Komplexes ist sehr wichtig für die Ortsentwicklung,
- Umgestaltung der Staatsstraße in der Ortsmitte (Zubringer zur A94) - seniorengerecht, barrierefrei, mit Querungen; Ziel ist langsames Fahren, Aufenthaltsqualität,
- Verbesserungen von Querungen im Bereich Vorstadt, Gemeindehaus und Am Haidfeld,
- Verbesserung örtlicher Konfliktpunkte im Straßenraum (z.B. unübersichtliche Engstellen),
- Verbesserung der Anbindung des Ortes für Fußgänger und Radfahrer zum nördlich gelegenen Sport- und Freizeitgelände.



z.B. Umbau Pfarrheim zu Gemeinschaftshaus



Umgestaltung Ortsdurchfahrt

### ... für Forstern

- Stärkung der Ortsmitte (Innenentwicklung),
- Realisierung Bebauungsplan „Ortsmitte“ mit differenziertem und seniorengerechtem Wohnen,
- Neubau Pfarrsaal für Veranstaltungen und Treffs im Zuge des Bebauungsplans „Dorfkern“,
- Verbesserung des Angebotes an Jugendräumen (Zwischenlösungen finden),
- Gemeinbedarfseinrichtungen konzentrieren sich auf den Hauptort Forstern, daher ist Anbindung der Ortsteile an Hauptort wichtig (Hinweis für Bebauungsplan Karlsdorf Mitte),
- Umgestaltung der Staatsstraße in der Ortsmitte – seniorengerecht, barrierefrei, mit Querungen; Ziel ist langsames Fahren und verbesserte Aufenthaltsqualität,
- Möglichst barrierefreie Straßen und Wege; Ziel gilt langfristig für alle Straßen („Kinderwagen und Rollator tauglich“),
- Verbesserung der Anbindung an den S-Bahn-Halt in Markt Schwaben.



Bebauungsplan „Ortsmitte“



Bebauungsplan „Dorfkern“



### ... für Hohenlinden

- Entwicklung und Stärkung der Ortsmitte,
- Gestaltung der Hauptstraße – seniorengerecht, barrierefrei, mit Querungen; Ziel ist langsames Fahren und verbesserte Aufenthaltsqualität,
- Verbesserung des Angebotes an differenzierten und seniorengerechten Wohnformen, z.B. Miet- und Eigentumswohnungen, Apartments, Wohngruppen..., barrierefrei, Generationen übergreifend, mit Betreuungs- und Gemeinschaftsangeboten.



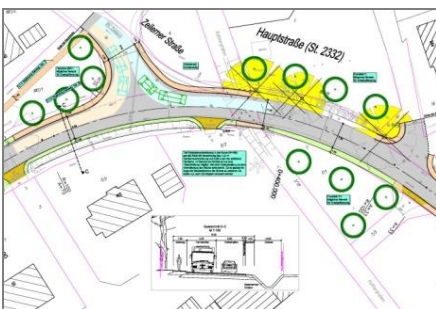
Entwicklung der Ortsmitte



Bebauungsplan Abtwiese mit seniorengerechten und differenzierten Wohnformen

### ... für Pastetten

- Entwicklung und Stärkung der Ortsmitte,
- Seniorengerechte und differenzierte Wohnformen, z.B. am Standort Hauptstraße Nr. 27/29
- Räume für Treffs und Gruppen („multifunktionale Häuser“) – mögliche Standorte: im alten Rathaus, im Pfarrheim, in der alten Schulturnhalle oder im Untergeschoss der Kindertagesstätte,
- Gestaltung der Ortsdurchfahrt – seniorengerecht, barrierefrei, mit Querungen; Ziel ist langsames Fahren und verbesserte Aufenthaltsqualität,
- Verbesserungen von Querungen und Konfliktpunkten („Kinderwagen und Rollator tauglich“),
- Optimierung der Radwegverbindungen, z.B. nach Markt Schwaben (S-Bahn-Halt),
- Vorhaltung von Bauräumen für seniorengerechte und „neue“ Wohnformen im Bebauungsplan Pastetten „Süd 1“,
- Konzept für Naherholung und Freizeit im Bereich der Kiesgrube.



Neugestaltung der Ortsdurchfahrt



Bebauungsplan Pastetten „Süd 1“



## **Zusammenfassung**

Die Fachgespräche und Expertenrunden haben gezeigt, dass der demografische Wandel in allen vier Gemeinden bereits heute deutlich spürbar ist und dass Anpassungen und Veränderungen nötig sind, wie z.B. ein differenzierteres Wohnungsangebot, u.a. auch durch Nachverdichtung in den Ortskernbereichen, soziale und kulturelle Treffpunkte und Gemeinschaftseinrichtungen in möglichst zentraler Lage, gut gestaltete und barrierefreie Straßen und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität sowie Konzepte zur Sicherung der Mobilität älterer und nicht motorisierter Menschen.

In allen vier Gemeinden gibt es zahlreiche ehrenamtlich Tätige, Nachbarschaftshilfen und sonstige, das Gemeinwesen fördernde Akteure und Einrichtungen, deren Arbeit durch Koordination und Vernetzung noch mehr unterstützt werden sollte.

### 3. Leitlinien für das Integrierte Städtebaulich Soziale Entwicklungskonzept

Zur Formulierung von Zielen und Leitlinien für das Entwicklungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Projektteam der vier Modellgemeinden ein praxisnaher, Kräfte schonender und Ergebnis orientierter Ansatz gewählt. Deshalb wurde kein spezifischer Leitbildprozess durchgeführt, sondern im Zuge der Bearbeitung der Modellstudie, insbesondere aus den Diskussionen bei den Bürgermeisterrunden, den Expertenrunden, der Zukunftswerkstatt und der Strategiewerkstatt sukzessive prinzipielle Leitlinien und konkrete Projektideen für die künftige gemeinsame Gestaltung des demografischen Wandels abgeleitet und herausgearbeitet.

Ein wesentlicher Grund dafür war, dass in allen vier Gemeinden und z.B. auch im Seniorenpolitischen Gesamtkonzept für den Landkreis Ebersberg im Rahmen unterschiedlicher, relativ aktueller Planungs- und Beteiligungsprozesse Ziele und Leitbilder formuliert worden waren, die als Grundlage für das „Integrierte Städtebaulich-Soziale Entwicklungskonzept (ISSK)“ der Modellstudie „Älterwerden auf dem Lande...“ dienen können. Diese sind:

- Buch am Buchrain, 2011 – „Zukunftsentwicklung 2020“, Schule der Dorferneuerung Thierhaupten,
- Forstern, 2008/2010 – Leitbild zum Thema „Leben im Alter“,
- Hohenlinden, ab 2003/04 – Rahmenplanung Ortsmitte mit Beteiligungsprozess,
- Pastetten, 2012-2013 – „Entwicklungsziele und Leitbild“ im Rahmen der Flächennutzungsplanung,
- Landkreis Ebersberg, 2010 – Seniorenpolitisches Gesamtkonzept.

#### Beispiele vorhandener Leitlinien

Beispielhaft werden hier die „Leitlinien der Seniorenarbeit im Landkreis Ebersberg“ aus dem Seniorenpolitischen Gesamtkonzept (2010, S.13/14) und das Leitbild zum Thema „Leben im Alter“ der Gemeinde Forstern aufgeführt, weil sie die grundsätzliche Orientierung für das Entwicklungskonzept in den Diskussionen zur Modellstudie gut widerspiegeln.

Leitlinien der Seniorenarbeit im Landkreis Ebersberg (Seniorenpolitisches Gesamtkonzept 2010)

- Die gesellschaftliche Teilhabe älterer Menschen ist zu stärken, Bildung und bürgerschaftliches Engagement von und für Senioren sind zu fördern.
- Die Bereiche Wohnen und Wohnumfeld sollen den Bedürfnissen der älteren Menschen angepasst werden.
- Präventive Maßnahmen sollen vor Intervention und kurativer Versorgung Vorrang haben. Dies bedeutet auch, dass die Selbstverantwortung und die Eigeninitiative bereits in jüngeren Jahren gestärkt und gefördert werden sollen.
- Rehabilitative Maßnahmen sind zu fördern, um Pflegebedürftigkeit zu vermeiden oder zu verringern.
- Ambulante Angebote sind zu fördern und einer stationären Versorgung vorzuziehen.
- Die Angebote sollen möglichst dezentral entwickelt, aufgebaut und verteilt werden. Damit soll die Chancengleichheit bei der Inanspruchnahme von Beratung, Hilfe und Angeboten für alle Landkreisbürger – unabhängig vom Wohnort – sichergestellt werden.
- Eine senioren- und bedarfsgerechte, bürgernahe sowie ganzheitliche Beratungs- und Versorgungsinfrastruktur soll gesichert und weiterentwickelt werden.

#### Leitbild zum Thema „Leben im Alter“ der Gemeinde Forstern (2008/2010)

- Der Gemeinderat von Forstern stellt sich den demografischen Veränderungen und widmet sich besonders dem Thema „Leben im Alter“.
- Dazu sollen zunächst alle öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Gebäude barrierefrei, alten- und behindertengerecht geschaffen werden.
- Die Versorgung des täglichen Bedarfs und die Dienstleistung für Körperpflege und Gesundheit sollten umfangreich verfügbar und gerade für den älteren Mitbürger als gut erreichbare Infrastruktur vorhanden sein.
- Perspektivisch sollten Einrichtungen geschaffen und unterhalten werden – sei es durch die Kommune selbst oder durch private Investoren – die es möglich machen, innerhalb des Gemeindegebietes von Forstern umzuziehen, um die sozialen Wurzeln und Bindungen für die Menschen zu erhalten.
- Vereine und sonstige Einrichtungen, die sich den Nächsten widmen, sollen durch den Gemeinderat von Forstern besonders gefördert werden, wenn sie für andere und ältere Gemeindebürger eintreten – dazu soll das Bewusstsein für alle Bürger geschärft werden.
- Kurz- und mittelfristig sollte es Ziel sein, an geeigneter Stelle Räume zu schaffen, um den älteren Menschen am kulturellen und sozialen Leben weiterhin teilnehmen zu lassen.
- Das einmal aufgestellte Leitbild sollte hinsichtlich allgemeiner weiterer Verbesserung der Infrastruktur und der Gesellschaftsordnung von Forstern gelebt und ständig verbessert und optimiert werden.

#### **Zukunftsperspektive „Älterwerden in den Modellgemeinden 2030“**

In einer Zukunftswerkstatt am 10. Mai 2014 haben Vertreter aus allen vier Gemeinden Handlungsbedarf, Ziele und Projektideen für eine „demografiegerechte“ Entwicklung der Modellgemeinden diskutiert. Dabei wurde die folgende Zukunftsperspektive für die kommenden 15 Jahre skizziert. Als Ausgangslage wurde die für das Jahr 2031 (auf Landkreisebene) prognostizierte demografische Entwicklung angenommen (Landkreis Erding ca. +8,8%, vgl. Kap. 2.1 Tabelle 1).

##### *Perspektive 2030 für die Modellgemeinden...*

*In den vier Gemeinden insgesamt ein moderates Bevölkerungswachstum um rund 900 Einwohnern (2014 rund 10.500 EW<sup>7</sup> / 2031 rund 11.400 EW), bei gleichzeitig stark veränderter Altersstruktur – der Anteil an Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahren) beträgt jetzt nur noch ca. 17%, der Anteil der über 60-Jährigen ist deutlich auf ca. 32% angestiegen und ca. 12% der Bevölkerung sind älter als 75 Jahre. „...Die Modellstudie hat einen beispielhaften Entwicklungsprozess angestoßen, die vier Gemeinden haben sich den Herausforderungen gestellt, sind gemeinsam aktiv geworden, haben die „richtigen Entscheidungen“ getroffen, innovative Pilotprojekte umgesetzt und weitere Maßnahmen eingeleitet. Mit einer breit angelegten Öffentlichkeitskampagne, umfassenden unabhängigen Beratungsangeboten und erfolgreichen Starterprojekten ist es gelungen, das Thema demografischer Wandel „in die Köpfe zu bringen“ und das große Potenzial in den kleinen ländlichen Gemeinden – die engagierte Bevölkerung – zu erschließen. Die Bürgerinnen und Bürger haben die Sache in die Hand genommen, sie gestalten den demografischen Wandel mit ihren spezifischen Möglichkeiten und Wertvorstellungen „Miteinander, Füreinander, sozialer Zusammenhalt, Verantwortung übernehmen...“, mit den traditionellen dörflichen Strukturen, den intakten Gemeinschaften - Familie, Nachbarschaft, Vereine, Kirche..., aber auch durch die Entwicklung moderner „demografiegerechter“ Formen gemeinsamer Identität und sozialen und kulturellen Alltagslebens und mit vielfältigen Kooperationen, auch über Dorf-/ Ortsteil- und Gemeindegrenzen hinweg – die vier Modellgemeinden schaffen es zusammen...“*

Im Ergebnis der Zukunftswerkstatt wurden folgende Leitlinien für das Entwicklungskonzept zur gemeinsamen Gestaltung des demografischen Wandels zusammengefasst.

---

<sup>7</sup> Einwohner zum 31.12.2013: Buch am Buchrain 1.478; Forstern 3.415; Hohenlinden 2.973; Pastetten 2571  
Summe = 10.473

## Leitlinien für das Integrierte Städtebaulich-Soziale Entwicklungskonzept

### Leitlinien „demografiegerechte Ortsentwicklung“

- **Fokus auf Innenentwicklung und moderates Wachstum – dörfliche Strukturen erhalten**  
Bevölkerungswachstum von ca. 1% bis max. 2 % pro Jahr, Vorrang für Innenentwicklung, auch behutsame Verdichtung, wo verträglich, z.B. in den Ortskernen, konzentrische „Ankristallisation“ von neuen Bauräumen an den Bestand, dörfliche Strukturen beibehalten
- **Bewusstsein für „Demografiegerechtigkeit“ schaffen**  
Das Thema „Demografiegerechtigkeit“ bei Fragen der Ortsentwicklung soll stärker „in die Köpfe der Menschen“ gebracht werden. Weil der Anteil älterer Menschen, gerade auch der Hochbetagten deutlich größer wird, gewinnen Themen wie Barrierefreiheit im öffentlichen und privaten Raum oder eine gut erreichbare Nahversorgung, soziale und kulturelle Infrastruktur, die die Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglicht zunehmend an Bedeutung. Nutznießer einer demografiegerechten Planung sind nicht nur ältere Menschen, sondern alle.
- **Ortsplanung generationenübergreifend denken**  
Grundsätzlich soll die Ortsplanung demografiegerecht, d.h. unter Berücksichtigung der Anforderungen aller Bevölkerungs- und Altersgruppen gedacht werden („Generationen übergreifend“).
- **Stärkung und Aufwertung der Ortsmitten**  
Ortsmitten haben herausragenden Stellenwert für das Gemeinwesen, dort sollen sich die wesentlichen Einrichtungen und Angebote zur Nah- und Alltagsversorgung konzentrieren, „Ortsmitte“ steht insbesondere auch für „Marktplatz, Dorfplatz, Treffpunkt, Ort für Kommunikation, Öffentlichkeit, Aktivitäten, Verweilen...“,
- Ortsmitten sollen möglichst barrierefrei sein und eine hohe Gestaltqualität haben, wie z.B. begrünte Straßenräume, Plätze, Vorzonen und Vorgärten..., Ortsmittenentwicklung bezieht ortsbildprägende Gebäude mit ein und erfordert eine attraktive Fassadengestaltung der Gebäude...,
- Ortsmittenentwicklung bedeutet auch, besondere Merkmale hervorzuheben, Kunst im öffentlichen Raum zu fördern und auf Blickbeziehungen zu achten. Besonderes Augenmerk liegt bei der Gestaltung und Anmutung der Erdgeschosszonen, der Straßenraum ist dabei in seiner Gesamtwirkung als „lebendige Ortsmitte“ zu denken.
- **Differenzierte und seniorengerechte Wohnformen anbieten**  
Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll künftig differenzierte Wohnungsangebote berücksichtigen (z.B. kleinere Wohnungen, Miet- und Eigentumswohnungen, Wohnungen für Senioren-WGs). Dabei sind insbesondere die Potenziale in den Ortsmitten, wie z.B. auch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen auszuschöpfen. Die Architektur und die Grundrisse sollten flexibel, d.h. anpassungsfähig für verschiedene Lebensformen und Lebensabschnitte sein.
- **Seniorengerechte und barrierefreie Straßen - wichtiges Thema bei Ortsdurchfahrten**  
Seniorengerechte und barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums bedeutet hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum und erfordert eine entsprechender Umgestaltung, orientiert am Prinzip „Langsamfahrstraße“, dies ist ein sehr wichtiges, aber langfristiges Vorhaben, die Priorität soll zunächst bei den aktuellen Planungen zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrten liegen, dann Übertragung und punktuelle Gestaltung im gesamten Ortsstraßen- und Wegenetz (z.B. bei Konfliktstellen beginnen).
- **Ortsumgebende Landschaft einbeziehen und in ihrer Erholungsfunktion verbessern**  
Bei veränderter Bevölkerungs- und Altersstruktur gewinnt die Naherholung an Bedeutung. Attraktive Fuß- und Radwege verknüpfen die Wohnstandorte mit den Freizeit-, Sport- und Spielangeboten sowie den Erholungsbereichen in der näheren Umgebung.

- **Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit**

Die vier Modellgemeinden arbeiten künftig verstärkt zusammen, zum Beispiel bei ortsverbindenden Rad- und Wanderwegen, bei Planungen zu Freizeit- und Sportangeboten, bei gemeinsam getragenen sozialen Einrichtungen, bei der Formulierung von Gestaltungsanforderungen an die Staatsstraßen in den Ortsmitten, bei Standortentscheidungen zu weiteren Einkaufsmärkten oder neuen Gewerbegebieten

#### **Leitlinien „Wohnen im Alter“**

- ***Ältere Menschen wohnen so lange wie möglich zu Hause bzw. in vertrauter Umgebung***

Die vier Gemeinden verpflichten sich, diesem Wunsch der meisten älteren Menschen nach einem möglichst langen und selbständigen Wohnen im häuslichen Umfeld (auch wenn Hilfen benötigt werden) nachzukommen und die dafür notwendigen Maßnahmen zu ergreifen.

- ***Förderung der Teilhabe älterer Menschen am öffentlichen Leben***

Durch gemeinschaftliche Aktivitäten, spezifische Angebote (Senioren-sport/-freizeit, „alt und jung“- Projekte, Gedächtnistraining, o.ä.), durch Förderung der Mobilität sowie durch die Bereitstellung von attraktiven Begegnungsmöglichkeiten innerhalb und auch außerhalb von Gebäuden soll die Teilhabe älterer Menschen am öffentlichen Leben unterstützt werden.

- ***Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt fördern***

Der Lebensalltag älterer Menschen ist nicht selten von Einsamkeit geprägt, wenn die Kinder „aus dem Haus“ sind, das Erwerbsleben zu Ende, der Partner oder die Partnerin verstorben ist oder eine Krankheit an Haus oder Wohnung bindet. Gerade auf dem Lande helfen intakte Dorfgemeinschaften, sozialer Zusammenhalt und die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen und etwas zu tun, diese Situation zu verbessern - seien es Familie, Nachbarschaft, Vereine, Kirche, Nachbarschaftshilfen, ehrenamtlich Tätige. Die vier Gemeinden wollen sich dieser Problematik verstärkt annehmen und bürgerschaftliches Engagement unterstützen. Beispiel: die bestehenden Nachbarschaftshilfen arbeiten ehrenamtlich und schwerpunktmäßig gemeindebezogen; Koordination, Austausch, bessere Vernetzung, punktuelle Zusammenarbeit, unterstützt durch Landratsämter „Ehrenamtsbörse“ kann die alltägliche ehrenamtliche Arbeit erleichtern.

- ***Pflege- und Betreuungseinrichtungen möglichst wohnortnah anbieten***

Für den Fall, dass ein selbständiges Wohnen zu Hause nicht mehr möglich ist, sollte es wohnortnahe Pflege- und Betreuungseinrichtungen geben. Die „Heimatnähe“ erleichtert einen Umzug, der Kontakt zu Familie und Freunden bleibt erhalten.

- ***Barrierefreiheit in öffentlichen Einrichtungen schaffen***

Alle öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Gebäude sollen barrierefrei sein, um Selbständigkeit und Teilhabe am öffentlichen Leben für ältere Menschen bzw. für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu ermöglichen.



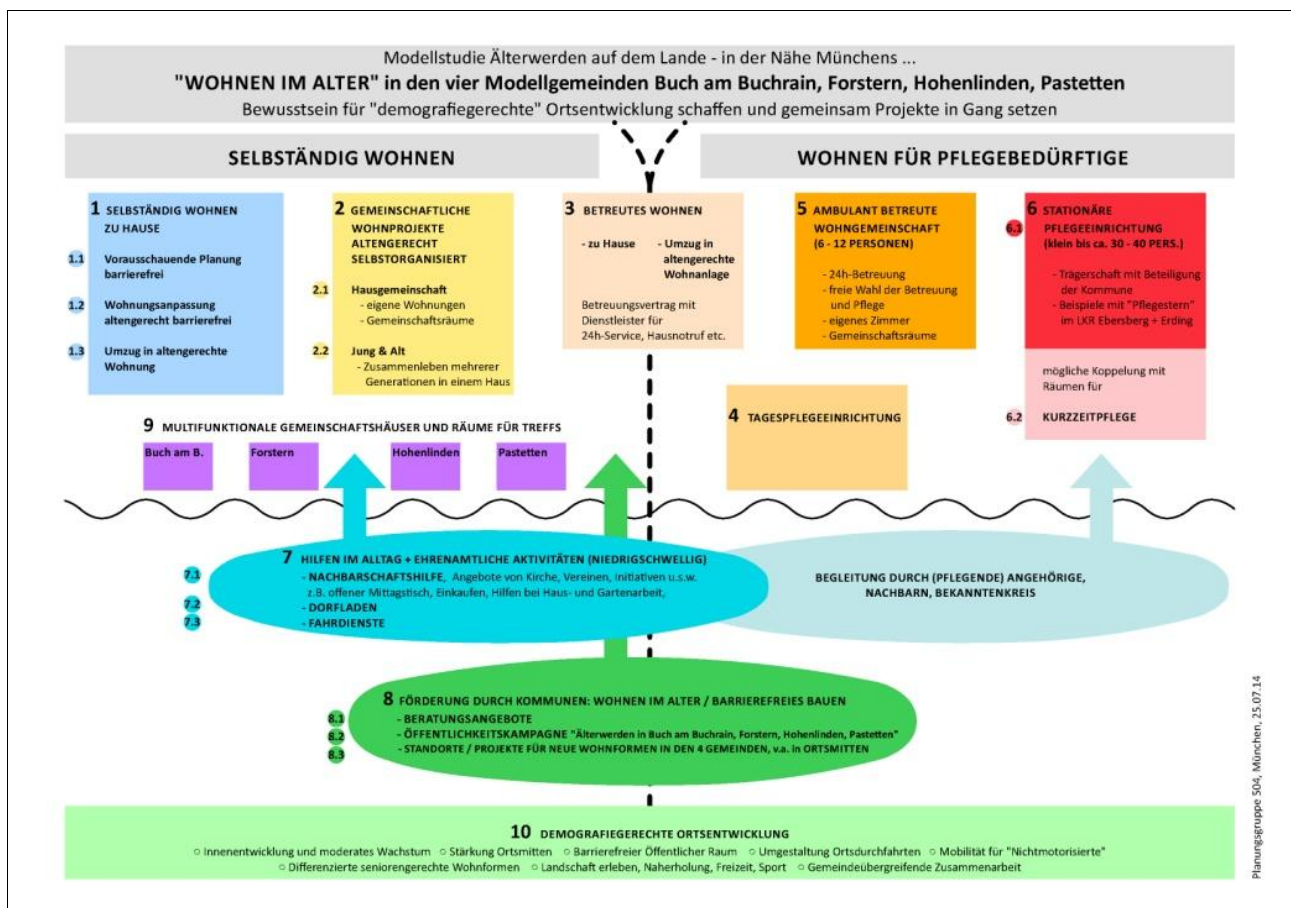
#### 4. Bausteine und Handlungsebenen des Integrierten Städtebaulich-Sozialen Entwicklungskonzepts (ISSK)

Das nachstehende Schaubild zeigt in einer übersichtlichen Struktur die Bausteine und Handlungsebenen des Integrierten Entwicklungskonzepts für die vier Modellgemeinden. Um die Rahmenbedingungen für ein „Wohnen im Alter“ substanziell und nachhaltig zu verbessern gilt es, in der Bevölkerung ein größeres Bewusstsein für das Thema zu schaffen.

Für eine demografiegerechte Ortsentwicklung in interkommunaler Zusammenarbeit sind folgende Themenfelder maßgebend:

- **Selbständiges Wohnen** – privat organisiert in den „eigenen vier Wänden“ (Schaubild Punkte 1, 2, 3)
- **Wohnen für Pflegebedürftige** – von Trägern professionell betriebene Einrichtungen (Schaubild Punkte 4, 5, 6)
- **Bürgerschaftliches Engagement** zur Unterstützung des Alltagslebens älterer Menschen, zum Beispiel über ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe (Schaubild Punkt 7)
- **Kommunales Handeln** durch „demografiegerechte Ortsplanung“ (Schaubild Punkt 10), Bereitstellung von „Räumen für Treffs“ und „Gemeinschaftshäusern“ (Schaubild Punkt 9), Beratungsangebote „Wohnen im Alter“ und „barrierefreies Bauen“ sowie „Öffentlichkeitskampagne“ zur Sensibilisierung für das Thema in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, Institutionen und Akteuren vor Ort (Schaubild Punkt 8)

Nach dieser Systematik sind in Kapitel 5 Projekte und Projektideen sowie in Kapitel 6 Modellbeispiele zugeordnet.



## 5. Projekte und Projektideen

Das Integrierte Städtebaulich-Soziale Entwicklungskonzept benennt sowohl gemeindeübergreifende als auch Gemeinde spezifische Projekte und Projektideen, die im Rahmen des Beteiligungsprozesses (v.a. Expertengespräche, Zukunftswerkstatt, Strategiewerkstatt, Bürgermeisterrunden, Beratung durch Koordinationsstelle Wohnen im Alter) erarbeitet wurden. In den vier Projektgemeinden ist man sich einig, dass alle Projektvorschläge umsetzungsrelevant und gut geeignet sind, die Bedingungen für ein „Wohnen im Alter“ künftig in den vier Gemeinden zu verbessern.

Die einzelnen Projekte und Projektideen sind entsprechend dem Schaubild (Kapitel 4) zehn Themenfeldern zugeordnet und es sind jeweils dazu passende Modellbeispiele (Kapitel 6) aufgeführt:

- (1) Selbständig Wohnen zu Hause
- (2) Gemeinschaftliche Wohnprojekte, altengerecht, selbstorganisiert
- (3) Betreutes Wohnen
- (4) Tagespflegeeinrichtung
- (5) Ambulant betreute Wohngemeinschaft
- (6) Stationäre Pflegeeinrichtung (ggf. gekoppelt mit Kurzzeitpflege)
- (7) Hilfen im Alltag und ehrenamtliche Aktivitäten
- (8) Förderung durch Kommunen - Bewusstsein für „Wohnen im Alter und „barrierefreies Bauen“
- (9) „Multifunktionale Gemeinschaftshäuser“ und Räume für Treffs
- (10) Demografiegerechte Ortsentwicklung

### 5.1 Kurzbeschreibung der Projekte und Projektideen

#### (1) Selbständig Wohnen zu Hause

Das selbständige Wohnen zu Hause wünschen sich die meisten Menschen in den vier Gemeinden. Konsens besteht darin, dass die Barrierefreiheit der Wohnungen eine wichtige Voraussetzung dazu ist. Die wenigsten Wohnungen in den vier Gemeinden sind allerdings barrierefrei. Damit selbständiges Wohnen zu Hause in Zukunft besser möglich ist, braucht es eine vorausschauende barrierefreie Planung (Fokus Neubau) sowie eine Beratung zu Möglichkeiten der Wohnungsanpassung, altengerecht und barrierefrei (Fokus Bestandsgebäude). Dieses Beratungsangebot könnten die vier Gemeinden in einer gemeinsam betriebenen unabhängigen Beratungsstelle bündeln. Damit selbständiges Wohnen im Alter zu Hause in Zukunft auch besser möglich ist, braucht es in den vier Gemeinden ein entsprechendes Wohnungsangebot und von kommunaler Seite eine Projektförderung für „differenziertes und seniorengerechtes Wohnen“ – kleinere Wohneinheiten, zur Miete oder im Eigentum, barrierefrei, möglichst zentral gelegen und ggf. kombiniert mit Betreuungsangeboten.

**Modellbeispiel vgl. Kap. 6 Wohnmodelle – Selbständig Wohnen zu Hause, Altengerechte Wohnungen in Ismaning, Landkreis München**

#### (2) Gemeinschaftliche Wohnprojekte, altengerecht, selbstorganisiert

Ein konkretes Projekt oder eine Initiative für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist in den vier Modellgemeinden bislang nicht bekannt. Allerdings kommt aus den Werkstatttrunden das Signal, dass auch in eher ländlich strukturierten Modellgemeinden eine Initiative für solche selbstorganisierten Wohnformen von Interesse ist. Ob Bauherrengemeinschaft, Mietergemeinschaft oder Genossenschaft, erste Informationen und Kontakte könnten durch eine kommunale Beratungseinrichtung befördert werden. Eine Projektförderung von kommunaler Seite sähe z.B. auch so aus, dass bei künftigen Bebauungsplänen Baufenster ausgewiesen werden, die altengerechtes und gemeinschaftliches Wohnen in Mehrfamilienhäusern (z.B. bis drei Geschosse) möglich machen.

**Modellbeispiel vgl. Kap. 6 Wohnmodelle – Senioren-Hausgemeinschaft Ebersberg „Aus Holz geschnitzt“, Grafing, Landkreis Ebersberg**

### **(3) Betreutes Wohnen**

In der Diskussion zum Thema Wohnen im Alter und in Ergänzung zum stationären Wohnen in einem Pflegeheim tauchte immer wieder der Begriff des „Betreuten Wohnens“ auf.

Zielgruppe beim „Betreuten Wohnen“ sind ältere Menschen, die Unterstützungsbedarf haben, aber keine intensive Pflege benötigen. Das Prinzip sieht folgendermaßen aus: Die älteren Menschen wohnen zu Hause, schließen einen Betreuungsvertrag mit einem Dienstleister ab und erhalten Hilfeleistungen. Das „Betreute Wohnen“ kann sowohl im Bestand, als auch im Rahmen eines Wohnprojektes realisiert werden.

**Modellbeispiel vgl. Kap. 6 Wohnmodelle – Betreutes Wohnen in Haimhausen, Landkreis Dachau**

### **(4) Tagespflegeeinrichtung**

Konzeption, Standortsuche und Bau einer Tagespflege-Einrichtung zur Entlastung pflegender Angehöriger speziell für die Bewohner der Modellgemeinden. Eine solche Einrichtung könnte von den vier Kommunen ggf. in Kombination mit Projekt (6) und in Kooperation mit einem Träger gemeinsam betrieben werden. Als geeignete Standorte kommen bevorzugt die Ortszentren von Forstern, Pastetten oder Hohenlinden in Frage. **Modellbeispiel vgl. Kap. 6 Wohnmodelle – Tagespflegeeinrichtungen in Ismaning, Landkreis München und in Finsing, Landkreis Erding**

### **(5) Ambulant betreute Wohngemeinschaft**

Als Alternative bzw. in Ergänzung zu einer stationären Pflegeeinrichtung (30 bis 40 Personen) gewinnen kleine „individuelle“ Pflegeeinrichtungen mit 6 bis 12 pflegebedürftigen Personen immer mehr an Bedeutung. Die Pflegebedürftigen leben in einer Wohnung mit 24 Stunden-Betreuung, verfügen über ein eigenes Zimmer und über Gemeinschaftsräume. Die freie Wahl der Betreuung und Pflege, eine hohe Eigenverantwortlichkeit und umfassende Mitsprache der zu pflegenden Personen und ihrer Angehörigen charakterisieren ein solches Modell.

**Modellbeispiel vgl. Kap. 6 Wohnmodelle – Ambulant betreute Wohngemeinschaft, Nürnberg**

### **(6) Stationäre Pflegeeinrichtung (ggf. gekoppelt mit Kurzzeitpflege)**

Erstellung einer Konzeption für eine gemeinsam getragene stationäre Pflegeeinrichtung (6.1), ausgerichtet auf die Bedarfe der vier Modellgemeinden (auch für Demenz Erkrankte).

Zu klären wären zunächst v.a. folgende Aspekte: Bedarfsermittlung (z.B. 30 bis 40 Plätze), Trägerschaft und Kooperationspartner, Standort und Finanzierung. Eine solche stationäre Pflegeeinrichtung könnte ggf. durch das Angebot einer Kurzzeitpflege (6.2) zur Entlastung pflegender Angehöriger ergänzt werden.

**Modellbeispiel vgl. Kap. 6 Wohnmodelle – SeniorenHaus Grafing, Landkreis Ebersberg, Betreibergesellschaft "Pflegestern Seniorenservice gGmbH"**

### **(7) Hilfen im Alltag und ehrenamtliche Aktivitäten**

#### **(7.1) Nachbarschaftshilfe**

Initiative starten zur besseren Vernetzung der bestehenden Nachbarschaftshilfen und zur gemeindeübergreifenden Koordination und Förderung von bürgerschaftlichem Engagement, unterstützt von den Landratsämtern.

**Beispiel Koordinierungsstelle ehrenamtlich aktiv im Landratsamt Erding,**  
**<http://www.landkreis-erding.de/Familie-Soziales/EhrenamtlichAktiv>**

#### **(7.2) Dorfladen**

Sicherung der Nahversorgung durch bürgerschaftliche Initiative; Kombination mit weiteren Funktionen wie Treffpunkt, Begegnung, Mittagstisch, Post, Kopieren.

**Modellbeispiele vgl. Kap. 6 – Dorfladen in Hofstädten, Landkreis Aschaffenburg,**  
**Konzept „Komm-In-Zentren“ / Konzept „Um's Eck“ sowie Informationen und**  
**Kontakt [www.dorfladen-netzwerk.de](http://www.dorfladen-netzwerk.de)**

### **(7.3) Fahrdienste**

Einrichtung eines „gemeindeübergreifenden Beförderungsmanagements“ mit einem Angebot an Fahrdiensten, Hol- und Bringdiensten, etc. (zum Arzt, zum Einkaufen, zu Behördengängen, zu Kulturveranstaltungen, in die Kreisstädte); sinnvoll wäre es, wenn mindestens ein Fahrzeug aus dem Fuhrpark rollstuhlgerecht ist); Fahrdienste verbessern die Mobilität alter bzw. nicht motorisierter Menschen; ein Verbund der örtlichen Nachbarschaftshilfen könnte hier ggf. als Träger in Frage kommen; denkbar ist auch ein „Mobilitätszentrum“ mit Mitfahrzentrale (Internet), Leihfahrrädern, Car-Sharing, Seniorenbus, ...

**Modellbeispiele vgl. Kap. 6 – „Bürgerbus“, Seefeld, Landkreis Starnberg und „Kombibus“**

## **(8) Förderung durch Kommunen – Bewusstsein für „Wohnen im Alter“ und „barrierefreies Bauen“**

### **(8.1) Beratungsangebote**

Einrichtung einer gemeinsam betriebenen unabhängigen Beratungsstelle, ggf. unterstützt durch die Landratsämter Ebersberg und Erding zu Fragen der Wohnungsanpassung, zu Fragen eines Umzugs in eine kleinere Wohnung am Ort oder in den Nachbargemeinden, zu Fragen nach neuen Wohnformen sowie zum Thema „Barrierefreies Bauen“.

### **(8.2) Öffentlichkeitskampagne**

Konzeption und Durchführung einer gemeindeübergreifenden Öffentlichkeitskampagne, die von Beginn an die Umsetzung des Entwicklungskonzepts begleitet, ggf. in Kooperation mit örtlichen Medien, Kulturschaffenden, Gewerbetreibenden, Vereinen, sozialen Trägern, Kirche und den Landratsämtern (Ansprechpartner „Seniorenfragen“, Frau Stöhr, LRA Ebersberg, Frau Preusse, LRA, Erding), z.B. als Starterprojekt mit Informationsveranstaltungen, Werkstätten, Aktionstagen, Kulturevents, Flyern, Plakaten, Informationen auf den Internetseiten, ...

### **(8.3) Standorte/Projekte für neue Wohnformen**

„Demografiegerechte Ortsplanung“ sowie Unterstützung von Projektinitiativen zu „differenzierten und seniorengerechten Wohnformen“ z.B. bei der Standortsuche. Wichtige Aspekte sind dabei: Teilhabe älterer Menschen am Gemeinschaftsleben, ein generationenübergreifender Ansatz und Situierung vorzugsweise in den Ortsmitten; für die Ortsplanung heißt das z.B. systematische Erhebung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand; bei laufenden B-Planverfahren prüfen, in welchen Baufenstern alternativ zum Einfamilienhaus neue seniorengerechte Wohnformen ermöglicht werden können; Anwendung des „Folgekostenschätzers“; in Bebauungsplänen Bauräume ausweisen, die auch Geschosswohnungsbauten ermöglichen (max. bis III Geschosse), in denen beispielsweise auch gemeinschaftliche Wohnformen, wie Mehrgenerationen-Wohnen, Hausgemeinschaften oder Senioren-Wohngemeinschaften realisiert werden können.

**Modellbeispiele vgl. Kap. 6 Wohnmodelle – Altengerechte Wohnungen in Ismaning, Senioren-Hausgemeinschaft Ebersberg, Aus Holz geschnitzt – Wohnhaus in Grafing; Infos zum Folgekostenschätzer etc.: „Folgekosten von Wohnbaugebieten – Planungshilfe“, Hrsg. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, April 2014 <http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer>**

## **(9) „Multifunktionale Gemeinschaftshäuser“ und Räume für Treffs**

„Multifunktionale

le Gemeinschaftshäuser“, bevorzugt situiert in den Ortsmitten der vier Gemeinden, ermöglichen gemeinschaftliche Aktivitäten und unterstützen die Teilhabe älterer Menschen am öffentlichen sozialen und kulturellen Leben. Besonders geeignet sind „identitätsstiftende“ Bestandsgebäude (ggf. Sanierung, Umbau, Umnutzung...) – offen für alle, nicht kommerziell, multifunktional, flexibel nutzbar z.B. für „Jung und Alt-Projekte“, Mittagstisch, Seniorennachmittag, Müttertreff, Hausaufgabenbetreuung, Nachbarschaftshilfe, Beratung, Kultur, Feste und Feiern oder auch Dorfladen, Wochenmarkt, Tauschbörse....

**Modellbeispiel vgl. Kap. 6 – Dorfgemeinschaftshaus „Dorflinde“ in Langenfeld**



Potenzielle geeignete Standorte oder Gebäude für solche „multifunktionalen Gemeinschaftshäuser“ in den Modellgemeinden könnten sein:

- Buch am Buchrain: altes Schulhaus, Pfarrheim, Gasthof Brenninger
- Forstern: Neubau Pfarrsaal im Rahmen des Bebauungsplans „Dorfkern“
- Hohenlinden: der Bereich der Abtwiese
- Pastetten: im alten Rathaus, im Pfarrheim, in der alten Schulturnhalle oder im Untergeschoss der Kindertagesstätte

## **(10) Demografiegerechte Ortsentwicklung**

### **Gemeindeübergreifende Projektideen zur demografiegerechten Ortsentwicklung (10.1)**

#### **Interkommunale Zusammenarbeit „Mobilität in allen Lebenslagen“**

Gegenseitige Unterstützung und gemeindeübergreifende Zusammenarbeit beim Problem **Ortsdurchfahrten** (Staatsstraße) mit dem Ziel: barrierefreie Umgestaltung nach dem Prinzip „Langsamfahrstraße“ (in Ortsmitten nicht schneller als Tempo 30), regionale Steuerung der Verkehrsströme, um den nicht notwendigen Durchgangs- und Schwerlastverkehr von den Ortschaften fernzuhalten; „seniorengerechte und **barrierefreie Gestaltung von Straßen**“ bedeutet beispielsweise: gekennzeichnete Übergänge und Querungshilfen, breite Gehwege, kleine Plätze, Bäume, Grün, Sitzbänke zum Ausruhen, Beleuchtung, gut begehbbare Bürgersteigbeläge, Bushaltestelle mit Wetterschutz, Abstellplätze für Fahrrad, Rollator, Rollstuhl, technische Hilfen für Seh- und Hörgeschädigte, besonderer Bodenbelag, Summtton an Ampeln, Rampen...; **Netzergänzungen bei Rad- und Wanderwegen** unter Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Zielpunkte – alle vier Orte sind durch Radwege verbunden (z.B. Verbindung Karlsdorf / Pastetten, Verbindung Buch am Buchrain / Pastetten / Markt Schwaben, breiter Fuß-/Radweg in Reithofen „Über'm Bach“;

**Bessere Öffentliche Verkehrsanbindung** zu S-Bahn und Kreisstädten mit dem Ziel: Optimierung der Anbindung, Takte und Routen in Abstimmung mit Fahrdiensten vor Ort

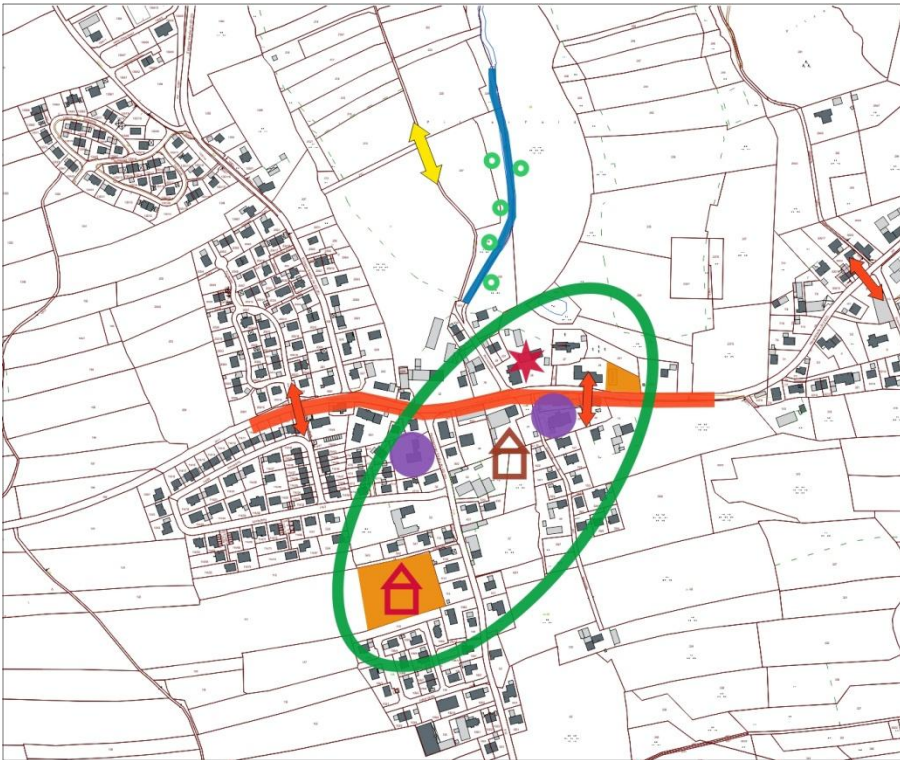
#### **Interkommunales Naherholungskonzept**











Entwicklung eines gemeindeübergreifenden Naherholungskonzepts; Ausgangspunkt könnte das neue Freizeit-, Erholungs- und Sportkonzept für die Kiesgrube zwischen Forstern und Pastetten sein (Studentenentwurf, Sommer 2014); Ziel ist, die umgebende Landschaft für die alltägliche Erholungsnutzung attraktiver zu machen, v.a. auch mit Blick auf die ältere Bevölkerung. Bausteine eines Naherholungskonzepts könnten sein: Wanderwege gut begehbar und mit Bänken zum Verweilen ausgestattet, ein Natur-Pfad mit Stationen in Buch am Buchrain entlang des Hammerbachs, ein Badeweiher in Hohenlinden, ein Open-Air-Kino in der Kiesgrube, ein seniorengerechter „Bewegungsparcours“ in einem gemeinsam betriebenen „Sportareal“...



## 5.2 Gemeindespezifische Projekte zur demografiegerechten Ortsentwicklung in den einzelnen Modellgemeinden (10.2)









### Buch am Buchrain - Projekte zur demografiegerechten Ortsentwicklung



-  Stärkung der Ortsmitte (Innenentwicklung)
-  Gestaltung Staatsstraße Ortsmitte St 2332 (seniorengerecht, barrierefrei, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität)
-  Querungen (Am Haidfeld, Gemeindehaus, Vorstadt)
-  Seniorengerechte / differenzierte Wohnformen (nördlich Fellnerstraße und am Standort Feuerwehrhaus)
-  Förderung seniorengerechte Wohnungen im Bestand
-  Förderung seniorengerechte Wohnungen in Bebauungsplänen
-  Multifunktionales Gemeinschaftshaus z.B. beim alten Schulhaus und/oder Umbau Pfarrhaus
-  Erhalt Gasthof Brenninger - wichtig für Ortsentwicklung
-  Naturpfad mit Plätzen entlang Hammerbach
-  Verbesserung Anbindung Sport- und Freizeitgelände für Fußgänger und Radfahrer

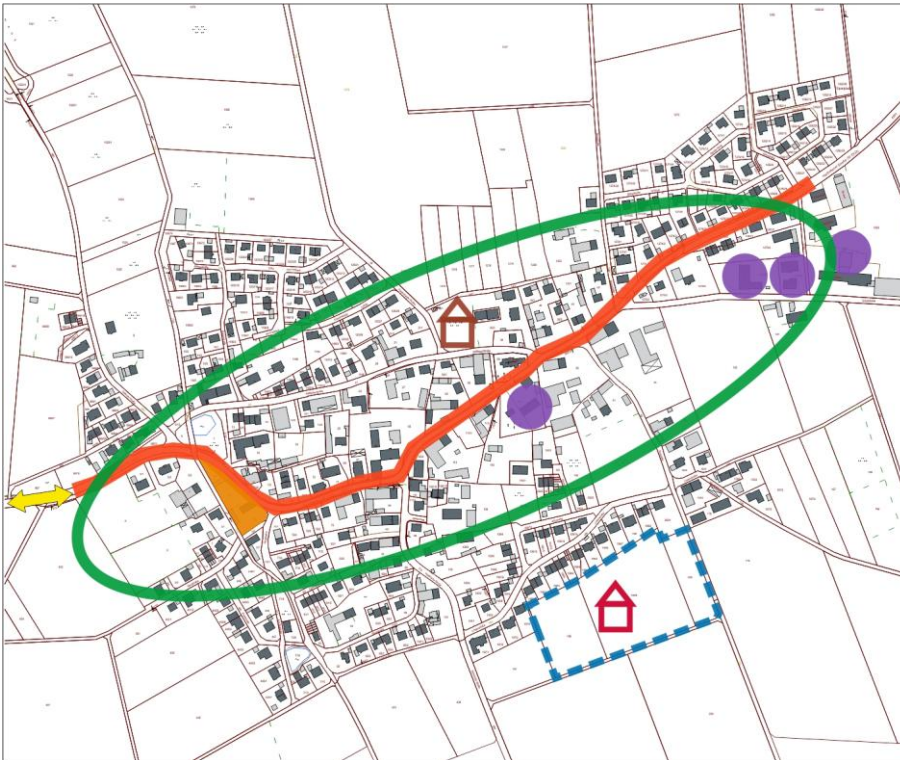
## Forstern - Projekte zur demografiegerechten Ortsentwicklung











-  Stärkung der Ortsmitte (Innenentwicklung)
-  Bebauungsplan „Ortsmitte“  
(differenziertes, seniorengerechtes Wohnen)
-  Bebauungsplan „Dorfkern“  
(Neubau Pfarrsaal für Veranstaltungen)
-  Gestaltung Staatsstraße Ortsmitte St 2331  
(seniorengerecht, barrierefrei, Querungen, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität)
-  Standort „Hirschbachweg“, senioren- und behindertengerechtes Wohnen
-  Räume für Treffs im Pfarrsaal
-  Förderung seniorengerechte Wohnungen im Bestand
-  Förderung seniorengerechte Wohnungen in Bebauungsplänen









## Pastetten - Projekte zur demografiegerechten Ortsentwicklung



-  Stärkung der Ortsmitte (Innenentwicklung)
-  Gestaltung Staatsstraße Ortsmitte St 2332  
(seniorengerecht, barrierefrei, Querungen, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität)
-  Seniorengerechte / differenzierte Wohnformen auf gemeindeeigenem Grundstück
-  Förderung seniorengerechte Wohnungen im Bestand
-  Förderung seniorengerechte Wohnungen in Bebauungsplänen
-  Bebauungsplan „Pastetten-Süd“  
(differenziertes, seniorengerechtes Wohnen, Bauräume vorhalten)
-  Multifunktionales Gemeinschaftshaus z.B. altes Rathaus, Pfarrheim, alte Schulturnhalle, UG Kindergarten
-  Radweg S-Bahn Markt Schwaben

## Hohenlinden - Projekte zur demografiegerechten Ortsentwicklung



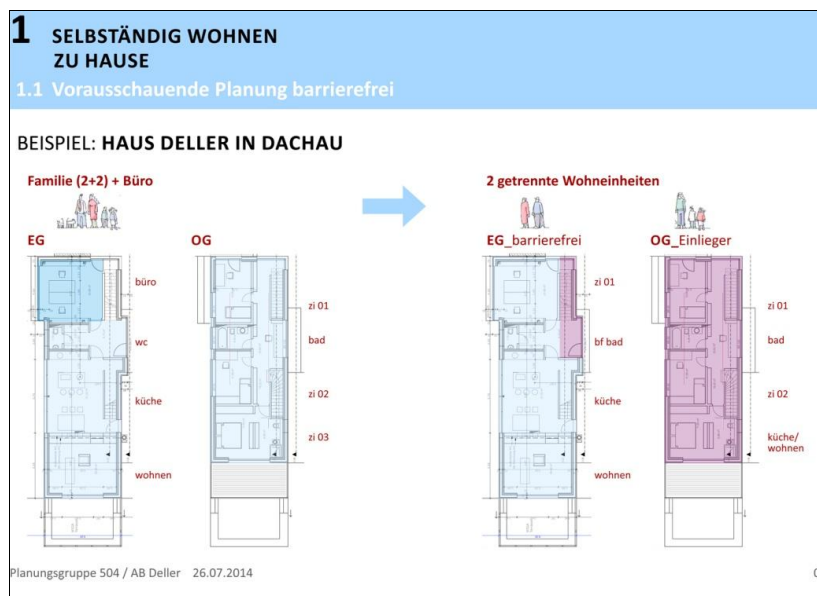
-  Stärkung der Ortsmitte (Innenentwicklung)
-  Gestaltung der Ortsdurchfahrt  
(seniorengerecht, barrierefrei, Querungen, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität)
-  Entwicklungsgebiete für seniorengerechte / differenzierte Wohnformen
-  Förderung seniorengerechte Wohnungen im Bestand
-  Förderung seniorengerechte Wohnungen in Bebauungsplänen
-  Bebauungsplan „Abtwiese“, gemeindeeigenes Grundstück, (differenziertes, seniorengerechtes Wohnen, Mietwohnungen, 3-geschossige Wohnhäuser, Apartments, Wohngruppen, Gemeinschaftsräume und Betreuungsangebote, Freiraumgestaltung mit Renaturierung Bachlauf)

## 6. Modellbeispiele

Wichtige Bausteine auf dem Weg zum Integrierten Städtebaulich-Sozialen Konzept (ISSK) für die vier Modellgemeinden waren die Beratung durch die Koordinationsstelle Wohnen im Alter und eine Recherche von „passenden“ Modellbeispielen, über den „aktuellen Stand der Technik“ und über innovative Ansätze zum Thema „Älterwerden auf dem Lande - demografiegerechte Ortsentwicklung, Bauen und Wohnen“. Diese zum Teil in räumlicher Nähe zu den Modellgemeinden bereits realisierten Projekte und deren anschauliche Darstellung unterstützten die Diskussion bei der Strategiewerkstatt am 26. Juli 2014 und können auch im weiteren Vorgehen bei der Umsetzung des Entwicklungskonzepts in den Modellgemeinden hilfreich sein.

Die Modellbeispiele sind ebenso wie die Projekte und Projektideen (vgl. Kap. 5) entsprechend der Systematik im Schaubild zu den Bausteinen und Handlungsebenen des Entwicklungskonzepts nummeriert und zugeordnet (vgl. Kap. 4).

- (1.1) Vorausschauende Planung barrierefrei
- (1.2) Wohnungsanpassung altengerecht barrierefrei
- (1.3) Umzug in altengerechte Wohnung
- (2.1) Senioren-Hausgemeinschaft
- (2.2) Mehrgenerationen-Wohnen
- (3) Betreutes Wohnen
- (4) Tagespflegeeinrichtung
- (5) Ambulant betreute Wohngemeinschaft
- (6.1) Gemeinsam getragene stationäre Pflegeeinrichtung für die vier Gemeinden
- (7.2) Dorfladen
- (7.3) Fahrdienste
- (9) Multifunktionale Gemeinschaftshäuser und Räume für Treffs





## 1 SELBSTÄNDIG WOHNEN ZU HAUSE

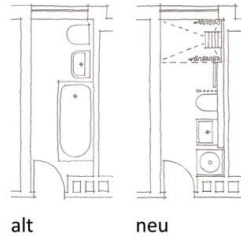
### 1.2 Wohnungsanpassung altengerecht barrierefrei

#### WOHNUNGSANPASSUNG

- Beseitigung von Ausstattungsmängeln
- Beseitigung von Barrieren
- Erleichterung der Alltagsarbeit
- Einbau technischer Hilfen
- Neuorganisation der Wohnung / des Hauses

Förderfähigkeit von Anpassungsmaßnahmen für  
"barrierefreies Bauen"

#### BEISPIEL UMBAU BAD



Infos zur Wohnraumförderung unter:  
[www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)  
 Broschüre "Gewohnte Qualität - Geförderter Wohnungsbau in Oberbayern"  
 Herausgeber Regierung von Oberbayern, Juni 2014

Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

03

## 1 SELBSTÄNDIG WOHNEN ZU HAUSE

### 1.3 Umzug in altengerechte Wohnung

#### BEISPIEL: ALTENGERECHTE WOHNUNGEN IN ISMANING

(Michel+Wolf+Partner Architekten)

- 25 Wohnungen (1-3-Zimmer-Wohnungen)
- alle Wohneinheiten barrierefrei
- zentraler Eingangsbereich mit Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsraum
- Gymnastikbereich
- kombiniert mit Tagespflege im EG
- zweigeschossiger Baukörper mit Satteldach
- rückversetzte Loggien (auch bei Regen nutzbar)



Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

04

## 1 SELBSTÄNDIG WOHNEN ZU HAUSE

### 1.3 Umzug in altengerechte Wohnung

#### BEISPIEL: ALTENGERECHTE WOHNUNGEN IN ISMANING

(Michel+Wolf+Partner Architekten)



Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

05

## 2 GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE ALTENGERECHT, SELBSTORGANISIERT

### 2.1 Hausgemeinschaft

#### BEISPIEL: SENIOREN-HAUSGEMEINSCHAFT EBERSBERG

(Architektin: Maria Weig)

- Neubau durch Senioren-Bauherrengemeinschaft
- 9 Bewohner (3 Ehepaare + 3 alleinstehende Damen)
- 6 unterschiedliche 2-3-Zimmer-Wohneinheiten (50-115qm)
- Planung entsprechend der individuellen Wünsche und finanzieller Rahmenbedingungen möglich
- alle Bereiche rollstuhlgerecht
- Bewohner gestalten das Gemeinschaftsleben selbst



Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

06

## 2 GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE ALTENGERECHT, SELBSTORGANISIERT

### 2.2 Jung & Alt

#### BEISPIEL: AUS HOLZ GESCHNITZT - WOHNHAUS IN GRAFING

(Hirner & Riehl Arch. München)

- 3-geschossiges Gebäude mit 12 Wohnungen (Wohnungsmix aus 1-3-Zimmer-Wohnungen)
- Mischung von Haushalten mit Senioren, Paaren, Alleinerziehenden sowie jungen Familien
- umweltverträgliches und nachhaltiges Gebäude mit niedrigem Energieverbrauch
- Massivholzbauweise ermöglicht ein besonderes Wohnklima
- Projektträger: Wohnungsbaugenossenschaft Ebersberg eG



Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

07

## 3 BETREUTES WOHNEN

#### BEISPIEL: BETREUTES WOHNEN IN HAIMHAUSEN

(Schinharl Höss Amberg Architekten)

- 29 Wohnungen (1-bis 3-Zimmer-Wohnungen)
- integrierte Sozialstation mit flexibel nutzbarem Gemeinschaftsraum und angegliederter Küche
- Besprechungsräume für soziale Dienste und den örtlichen Seniorenclub
- U-förmige Anordnung um begrünten Innenhof als kommunikatives Zentrum
- alle Wohnungen barrierefrei, 3 Wohnungen rollstuhlgerecht



Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

08

## 4 TAGESPFLEGE-EINRICHTUNG

### BEISPIEL: TAGESPFLEGE-EINRICHTUNG IN ISMANING

(Michel+Wolf+Partner Architekten)

- Tagespflege im EG einer zweigeschossigen Seniorenwohnanlage (s. 1.2)
- großzügige, abgeschlossene Bereiche vor allem für Demenzzranke mit erhöhtem Bewegungsdrang
- abtrennbare Gruppenräume zur flexiblen Gruppenbetreuung der Tagesgäste
- Ruheraum mit Liegesesseln und Betten als Rückzugsraum
- abgeschlossener Garten mit Hochbeeten als Bewegungsraum und zum Trainieren der Sinne
- "so viel Hilfe wie nötig, soviel Eigenständigkeit wie möglich"



Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

09

## 4 TAGESPFLEGE-EINRICHTUNG

### BEISPIEL: TAGESPFLEGE-EINRICHTUNG IN FINSING

- Pflegestern -

- aktuelles Beispiel von regional bekanntem Träger "Pflegestern"
- Tagespflege mit 20 Plätzen integriert in Seniorenzentrum mit stationären Pflegeplätzen
- Beratungsstelle für Senioren und Angehörige
- Eröffnung Mitte 2014



weitere Informationen über "Pflegestern Seniorenservice GmbH", Poing  
[www.pflegesterngmbh.de](http://www.pflegesterngmbh.de)



Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

10

## 5 AMBULANT BETREUTE WOHNGEMEINSCHAFT (6-12 PERSONEN)

### BEISPIEL: "LEBEN WIE IM KIRSCHGARTEN" (Nürnberg)

Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenzerkrankung

- 9 Zimmer innerhalb einer barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnung
- Wohnraum mit integrierter Wohnküche
- 3 Bäder mit Dusche und WC
- ein Gästezimmer für Angehörige
- 24-stündige Versorgungssicherheit
- Selbstbestimmungsgremium aus Angehörigen regelt alle Belange des Gemeinschaftslebens sowie die Wahl der Dienstleister
- Initiator: Caritasverband Erzdiözese Bamberg und kirchliches Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung
- gefördert durch Bayerisches Sozialministerium



Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

11



## 6 STATIONÄRE PFLEGE-EINRICHTUNG (klein bis ca. 30 - 40 Personen)

### 6.1 Gemeinsam getragene stationäre Pflegeeinrichtung für die vier Gemeinden

#### BEISPIEL: SENIORENHAUS GRAFING\_PFLEGESTERN

- Altengerechte Zimmer
- Speise- und Aufenthaltsräume
- große Terrassen, schön gestalteter Garten
- Veranstaltungsraum, Werkraum, Bibliothek
- Versorgung nach individuellen Bedürfnissen
- Service- und Dienstleistungen, kommunales Betreuungs- und Versorgungsnetz



Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

12

## 7 HILFEN IM ALLTAG + EHRENAMTLICHE AKTIVITÄTEN (NIEDRIGSCHWELIG)

### 7.2 Dorfläden

#### BEISPIEL: DORFLADEN IN HOFSTÄDTEN

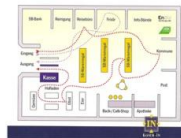
- Dorf mit 520 Einwohnern im LKR Aschaffenburg
- UG (haftungsbeschränkt) mit 125 Mitgliedern
- Verkaufsfläche 80 qm, 8 Mitarbeiterinnen
- Sortiment: Lebensmittel, Backwaren, Drogeriewaren, regionale Produkte
- Besonderheit: Frühstücksangebote, Heiße Theke/Mittagstisch, Seniorennachmittag und Treffen des Strickkreises



#### KONZEPT

##### "KOMM-IN-ZENTREN" / KONZEPT "UM'S ECK"

- Bündelung mehrerer Infrastrukturangebote / Treffpunkt / Begegnungsstätte (Back-Shop, Textilreinigungsmodul, Fototheke, Lotto-Toto, Kaffeeauschank, Postagentur, Kopierservice, Zustellservice,...)
- Zusammenschluss versch. Partner, um höhere Kundenfrequenz zu erreichen
- Aufteilung der Präsenzkosten, d.h. räumliche und personelle Kooperation
- Klärung der Organisationsform, z.B. Genossenschaft



Dorfladen-Berater: Wolfgang Gröll, Starnberg ([www.dorfladen-netzwerk.de](http://www.dorfladen-netzwerk.de))

Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

13

## 7 HILFEN IM ALLTAG + EHRENAMTLICHE AKTIVITÄTEN (NIEDRIGSCHWELIG)

### 7.3 Fahrdienste

#### BEISPIEL: MOBILITÄT

##### BÜRGERBUS (z.B. Seefeld)

- ehrenamtliche Bürger sitzen am Steuer
- Einsatz von Kleinbussen
- regelmäßiger Verkehr mit festen Haltestellen
- öffentliches Angebot für jedermann nutzbar
- Gemeinschaftsprojekt von Kommune + Ehrenamt + Verkehrsunternehmen



##### KOMBIBUS

- Linienbusse transportieren Personen **und** Güter
- Wirtschaftlichkeit des ÖPNV wird erhöht
- Verbesserung Klimaschutz
- Verbesserung Daseinsvorsorge
- Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe



Planungsgruppe 504 / AB Deller 26.07.2014

14

## 9 MULTIFUNKTIONALE GEMEINSCHAFTSHÄUSER UND RÄUME FÜR TREFFS

### BEISPIEL: DORFGEMEINSCHAFTSHAUS "DORFLINDE" IN LANGENFELD

- Umbau einer leerstehenden Scheune
- Arbeitskreis von Ehrenamtlichen
- Tagescafé
- Niedrigschwellige Angebote für Kinder- und Schulkinderbetreuung
- Internetcafé
- Nachbarschaftshilfe
- Betrieb: noch über Fördermittel des Bundes
- Förderung durch Programm "Altenhilfekonzepte für kleine Gemeinden"





## **7. Weiteres Vorgehen zur Umsetzung des gemeinsamen Entwicklungskonzepts (ISSK) in interkommunaler Zusammenarbeit**

Bei der abschließenden „Bürgermeisterrunde“ am 27. November 2014 im Rathaus Hohenlinden wurde der Entwurf zum Integrierten Städtebaulich-Sozialen Entwicklungskonzept (ISSK) abgestimmt und das weitere Vorgehen vereinbart.

Der Entwurf zum ISSK wurde am 25. Februar 2015 im Gemeindesaal Buch am Buchrain in einer „gemeindeübergreifenden Klausursitzung“ mit den Gemeinderäten der vier Modellkommunen vorgestellt und einstimmig verabschiedet.

Am 12. März 2015 wurde das Entwicklungskonzept in einer gemeinsamen Bürgerveranstaltung im Wendlandhaus Hohenlinden mit Bürgerinnen und Bürgern aus den vier Modellgemeinden öffentlich präsentiert. Die Bürgerveranstaltung stellte zugleich den Auftakt für die ersten Schritte in Richtung Umsetzung des interkommunalen Entwicklungskonzepts und zur Vorbereitung der Starterprojekte dar.

In der Folge steht nun auch eine intensivere Auseinandersetzung mit den passenden Strukturen und Organisationsformen der künftigen interkommunalen Zusammenarbeit im Verbund der vier Modellgemeinden an. Hierbei kann es hilfreich sein, sich an Beispielen gut funktionierender gemeindeübergreifender Kooperationen zu orientieren und sich bei den zuständigen Behörden über Vorgehen, Erfahrungen und auch Fördermöglichkeiten zu informieren und beraten zu lassen (vgl. dazu Hinweise im Anhang „Literatur/Quellen/Informationen“).

Bei der Umsetzung des vorliegenden gemeinsamen Entwicklungskonzepts haben die Modellgemeinden verabredet, in kleinen Schritten und über praktisches Handeln, sprich über konkrete Projektarbeit „zusammen zu wachsen“. Es sollen keine „Extra-Strukturen“ aufgebaut, gleichzeitig aber auch die Gemeindeverwaltungen nicht mit zusätzlichen Aufgaben belastet werden. Chancen werden in dem Ansatz gesehen, mit dem Vorhandenen zu arbeiten und an bestehende Kooperationen anzuknüpfen. Man ist sich einig, dass es zielführend ist, zunächst auf die ausgewählten jeweiligen Projekte bezogen, die passenden Träger und Kooperationspartner zu finden und vor allem auch auf das große Potenzial der Modellgemeinden zu setzen und die intakten Dorfgemeinschaften, Familien, Nachbarschaften, Vereine, die ehrenamtlich Tätigen, das bürgerschaftliche Engagement, und die immer größer werdende Gruppe der „aktiven“ Seniorinnen und Senioren zu gewinnen.

Als **Schwerpunktthemen** haben sich „seniorengerechtes Wohnen zu Hause bzw. in vertrauter Umgebung“ und „Mobilität in allen Lebenslagen“ herauskristallisiert.

Um die Leitlinien des Entwicklungskonzepts umzusetzen, werden zunächst die folgenden Projekte bzw. Projektideen (vgl. Kapitel 5) vorrangig in Angriff genommen:

### **Starterprojekt**

Einrichtung von Seniorenbeiräten in den vier Modellgemeinden sowie gemeindeübergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung der Seniorenbeiräte und Seniorenbeauftragten, Unterstützung durch bzw. Kooperation mit den Landratsämtern Ebersberg und Erding

### **Prioritäre gemeindeübergreifende Projekte/Projektideen**

- Förderung des Bewusstseins in der Bevölkerung für die Themen „demografischer Wandel“, „Leben/Wohnen im Alter“ und „Barrierefreies Bauen“ - Beratungsangebote (vgl. Projekt 8.1) und Öffentlichkeitskampagne (vgl. Projekt 8.2)
- Fahrdienste (vgl. Projekt 7.3)

Die Fragen zu Bedarf, Rahmenbedingungen und Realisierungsmöglichkeiten von auf die speziellen Belange des Verbunds der vier Modellkommunen zugeschnittenen und gemeinsam getragenen Einrichtungen für „Stationäre Pflege“ / gekoppelt mit „Kurzzeitpflege“ (vgl. Projekt 6), Tagespflege (vgl. Projekt 4) sowie von „Ambulant betreuten Wohngemeinschaften“ (vgl. Projekt 5) sollen vertieft untersucht, geklärt und ggf. weiterverfolgt werden.

## **Prioritäre Vorhaben zur demografiegerechten Ortsentwicklung in den vier Modellgemeinden**

### **Buch am Buchrain** (vgl. Kapitel 5.2 / Projekte 10.2, Seite 34)

- Förderung seniorengerechter Wohnungen im Bestand (vgl. auch Projekte 1 und 8.3)
- Multifunktionales Gemeinschaftshaus (vgl. auch Projekt 9)

### **Forstern** (vgl. Kapitel 5.2 / Projekte 10.2, Seite 35)

- Bebauungsplan „Ortsmitte“ - differenziertes, seniorengerechtes Wohnen (vgl. auch Projekte 1; 2; 8.3)
- Gestaltung Staatsstraße Ortsmitte St 2331 - barrierefrei, Querungen, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität (vgl. auch Projekt 10.1)
- „Konzept barrierefreier Straßenraum in Forstern“, z.B. mit Aktion „Qualitäts-Check barrierefreie Straßen“ - Beurteilung von Straßen im Gemeindegebiet aus der Sicht unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen (vgl. auch Projekt 10.1)

### **Pastetten** (vgl. Kapitel 5.2 / Projekte 10.2, Seite 36)

- Gestaltung Staatsstraße Ortsmitte St 2332 - barrierefrei, Querungen, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität (vgl. auch Projekt 10.1)
- Multifunktionales Gemeinschaftshaus (vgl. auch Projekt 9)

### **Hohenlinden** (vgl. Kapitel 5.2 / Projekte 10.2, Seite 37)

- Gestaltung der Ortsdurchfahrt - barrierefrei, Querungen, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität (vgl. auch Projekt 10.1)
- Förderung seniorengerechter Wohnungen in Bebauungsplänen (vgl. auch Projekte 1; 2; 8.3)

## Anhang Presseberichte

### MODELLSTUDIE GESTARTET

# Älterwerden – über Grenzen hinweg

Wie sollten sich Gemeinden im Umland Münchens in Zukunft aufstellen, um gerüstet zu sein für die Folgen des demografischen Wandels? Was können sie alleine zur Erhaltung tun? Was besser in Zusammenarbeit mit anderen Kommunen? Eine Studie soll das herausfinden.

VON JÖRG DOMKE

**Hohenlinden/Landkreis** – „Älterwerden auf dem Lande“: So ist eine von der Regierung von Oberbayern geförderte Modellstudie überschrieben, an der sich die vier Gemeinden Hohenlinden, Forstern, Buch am Buchrain und Pastetten gemeinsam beteiligen. Ziel ist es, vor dem Hintergrund einer sich durch die Demografie verändernden Gesellschaft Strategien zu entwickeln für eine künftige Ortsentwicklung. Den Gemeinderäten sollen dabei Entscheidungshilfen gegeben werden, um die Bereiche Wohnen, Arbeiten, Mobilität, die örtlichen Versorgungseinrichtungen sowie das soziale und kulturelle Leben langfristig umzugestalten. Und zwar so, dass auch in Zukunft eine im Schnitt immer älter werdende Dorfbewohnerin eine möglichst hohe Lebensqualität in ihrer Heimatgemeinden vorfinden wird.

Gestern gab es sozusagen den Einstieg in die Modellstudie. Dazu stellten Mitarbeiter der Münchner „Planungs-



Gestern fand im Rathaus die Auftaktveranstaltung für eine Modellstudie statt mit dem Thema „Älterwerden auf dem Lande“: h.v.l. Ludwig Maurer (Bürgermeister Hohenlinden), Barbara Stetter (Geschäftsführung Hohenlinden), Cornelia Vogelfänger (Bürgermeisterin Pastetten), Gottfried Probstmeier (Geschäftsführung Pastetten), Martin Kunstwald (2. Bürgermeister Buch am Buchrain), Georg Els (Bürgermeister Forstern), Christine Pettinger (Gemeinde Pastetten) und Eva Steinkirchner (Reg.v.Obb.); sitzend v.l. die Planer Gabriele Heller, Martin Späth, Dierk Brandt und Ruth Ludwig. FOTO: JODO

gruppe 504“ den Bürgermeistern und den Verwaltungsspitzen der vier teilnehmenden Gemeinden ihren Fahrplan vor. Nach dem Auftakttreffen im Hohenlindener Rathaus ist in den nächsten drei Monaten eine Bestandsaufnahme geplant. Dazu werden in den einzelnen Gemeinden diverse Daten erhoben, die Bedürfnisse der Bürger erfragt und bereits erste Analysen vorgenommen. Mitte Mai soll eine öffentliche Präsentation stattfinden, bei der schon einmal jeweilige Stärken, Schwächen und Potenziale aufgezeigt werden; Praxinah, effizient und ergebnisorientiert, wie Eva Stein-

kirchner von der Bezirksregierung Oberbayern gestern betonte.

Von Beginn an sollen möglichst auch „Sachkundige vor Ort, Akteure und lokale Einrichtungen“ bei der Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts einbezogen werden. Bürgerbeteiligungen und Öffentlichkeitsarbeit seien zentrale Bestandteile. Eine zweite, dann schon konkretere Vorstellung ist kurz vor den Sommerferien geplant. Die Studie soll dann etwa Ende Oktober vollständig vorliegen; und natürlich auch der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden.

Das Auftakttreffen gestern

in Hohenlinden diente u.a. dazu, dass die jeweiligen Bürgermeister den beauftragten Planern mehr oder weniger in einer Plauderatmosphäre Ist-Zustände in ihren Gemeinden schilderten. Geredet wurde über zwei Stunden lang zum Beispiel über die Versorgungssituationen durch Bäcker oder Metzger bzw. Lebensmittelgeschäfte, über Leerstände in Immobilien, die Funktionen der Vereine, aber auch über Nachfolgewirklungen der verlängerten A 94 auf den örtlichen Verkehr, über sich verändernde Verkehrsströme oder über dringend erforderliche Kommunikationsstätten. Eva Stein-

kirchner sagte, dass die Studie den Gemeinden Hilfestellungen geben wolle, wie zum Beispiel künftig öffentlicher Raum gestaltet werden müsste, welche Anpassungen im Wohnungsbau erforderlich erscheinen, wie die Infrastruktur optimiert werden müsste oder wie die Mobilität der Dorfbewohner maximiert werden könnte. „Wir werden heute noch recht oberflächlich bleiben“, warnte sie vor zu frühen Hoffnungen. Konkretere Aussagen werde es erst später geben können.

Eine wesentliche Rolle bei Suche nach dauerhaften Konzepten werde auch eine in Teilbereichen anzustrebende

Zusammenarbeit der Gemeinden spielen. „Kooperation statt Kirchturmpolitik“, laute das Stichwort. Solche gemeindeübergreifenden Betätigungsfelder könnten zum Beispiel Tagespflegeplätze sein, sagte Forsterns Bürgermeister Georg Els. Auch bei der Schaffung von Ansprechpartnern für das riesige Potenzial der Ehrenamtlichen könnten bzw. sollten Kommunen zusammenarbeiten. Alle wünschenswerten Maßnahmen sollten dazu dienen, eine von vielen gefürchtete Isolation einzelner Bürgerinnen und Bürger zu verhindern, so Els. Wörtlich sagte er: „Wir wollen die Gemeinden so ertüchtigen, dass die Bürger so lange wie möglich in der Kommune bleiben können und erst Pflegeeinrichtungen besuchen, wenn es gar nicht mehr anders geht“. Hohenlindens Rathauschef Ludwig Maurer warb für den Gedanken, auch über eine gemeindeübergreifende Pflegeeinrichtung nachzudenken. Einig sind sich die Bürgermeister schon jetzt, dass nicht jede Gemeinde alles vorhalten könne.

„Begreifen sie den demografischen Wandel als Chance“, ermutigte Eva Steinkirchner. Allen, die sich noch in die Thematik einarbeiten wollten, empfahl sie eine ab 31. Januar im Deutschen Museum anlaufende und bis 30. März andauernde Sonderausstellung mit dem Titel „Zukunft leben“.

#### Internet

Zur Ausstellung gibt es Infos unter [www.demografische-chance.de](http://www.demografische-chance.de)

Münchner Merkur 30. Januar 2014

### ÄLTERWERDEN AUF DEM LANDE

# Einladung in die Zukunftswerkstatt

Die Arbeiten für die Studie „Älterwerden auf dem Lande“ laufen. In einer Zukunftswerkstatt am 10. Mai sind die Ideen der Bürger gefragt.

VON MARKUS ÖSTERMAIER

**Südlicher Landkreis** – Zum Jahresanfang entschlossen sich die Gemeinden Buch am Buchrain, Pastetten, Forstern und Hohenlinden, gemeinsam ein Konzept zum Thema

„Älterwerden auf dem Lande – in der Nähe Münchens“ zu entwerfen. Diese Kommunen sind schon im Pfarrverband zusammengefasst. Es geht darum, wie die künftige Ortsentwicklung im lokalen demografischen Wandel aussehen soll. Ergebnis der Modellstudie soll ein städtebaulich-soziales Konzept sein, das als Grundlage für die künftige Entwicklung der vier Kommunen dienen soll.

Im März wurden in den vier Gemeinden Experten-

runden mit dem mit der Studie beauftragten Münchner Büro Planungsgruppe abgehalten. Fachleute sowie Vertreter aus Politik, Verwaltung und Interessengruppen waren geladen. Das berichtet Gottfried Probstmeier, Geschäftsstellenleiter der VG Pastetten.

„In den Gesprächen hat sich gezeigt, dass der demografische Wandel in allen vier Gemeinden bereits heute deutlich spürbar ist“, resümiert Probstmeier. Für die nächsten 20 Jahre werde auf-

grund der Lage der Kommunen in der Wachstumsregion München ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Gleichzeitig sei aber auch mit einer deutlichen Veränderung der Altersstruktur nach oben zu rechnen.

In den Expertenrunden habe sich herauskristallisiert, dass man künftig in den Orten ein differenzierteres Wohnungsangebot – auch durch Nachverdichtung in den Ortskernbereichen – benötige. Außerdem wurden soziale

und kulturelle Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen in möglichst zentraler Lage sowie gut gestaltete und barrierefreie Straßen- und Plätze als wichtig angesehen. „Erforderlich sind auch Konzepte, die helfen, die Mobilität älterer und nicht motorisierter Menschen zu sichern“, erklärt Probstmeier.

Jetzt sind die Bürger gefragt. Am Samstag, 10. Mai, von 10 bis 15 Uhr geht es in einer Zukunftswerkstatt im Gemeindehaus von Buch am

Buchrain um den Handlungsbedarf in den vier Orten. „Jeder, der sich bei der Studie engagieren und mit einbringen möchte, ist herzlich eingeladen“, sagt Probstmeier.

Zur besseren Planung der Veranstaltung im Rathaus an der Bucher Hauptstraße wird um Anmeldung in der VG Pastetten unter Tel. (0 81 24) 44 43-12 bzw. per E-Mail an [gottfried.probstmeier@pastetten.de](mailto:gottfried.probstmeier@pastetten.de) gebeten. Dort gibt es auch Infos zum genauen Ablaufplan.

26./27.4.2014

26./27. April 2014



## Anhang - Presseberichte

ZUKUNFTSWERKSTATT

# Visionen von Badeteich bis Hard Rock Cafe

Ein Erfolg war die Zukunftswerkstatt im Rahmen der interkommunalen Modellstudie „Älter werden auf dem Lande“. 75 Bürger aus vier Gemeinden sprudelten nur so vor Ideen.

VON MARKUS OSTERMAIER

**Buch am Buchrain** – Der nächste Schritt zur Erstellung der Modellstudie „Älter werden auf dem Lande – in der Nähe Münchens“ ist getan. Auf Grundlage der Expertenrunden im März diskutierten 75 Bürger aus den vier teilnehmenden Kommunen in einer Zukunftswerkstatt über die Ortsentwicklung. Darunter waren auch die Bürgermeister aus Forstern, Pastetten, Buch am Buchrain und Hohenlinden.

„Im Mittelpunkt des heuti-

gen Tages soll der Dialog mit ihnen stehen“, erklärte Martin Späth vom Stadtplaner-Büro Planungsgruppe 504 den Bürgern. Anlass für die Studie ist der demografische Wandel, welcher eine Veränderung der Geburtenzahlen, Lebenserwartung, Sterblichkeit sowie der Zu- und Abwanderung bedeutet. Späth: „Zusammenfassend können wir sagen: Wir werden weniger, älter und bunter.“

Derzeit befindet sich die Modellstudie noch in der Bestandsanalyse. Die vier Kommunen hat das Münchner Planungsbüro schon genau unter die Lupe genommen. „Buch, Hohenlinden, Forstern und Pastetten verbindet viele Dinge“, berichtete Späth. Parallelen seien ein Siedlungswachstum ab 1970, Strukturwandel in der Landwirtschaft, ähnliche Siedlungsstruktur, lebendiges Vereinswesen und eine funk-



Mit Begeisterung brachten die Bürger bei der Visionsphase ihre Vorstellungen für das Jahr 2031 zu Papier. FOTO: MOT

tionierende Infrastruktur. Außerdem sei überall die Zahl der Auspendler größer als die der Einpendler und Bevölkerungswachstum zu erwarten. Ähnlich sind aber auch die Schwächen der Modellgemeinden. „Sie alle haben einen Mangel an Treffpunkten, eine schwierige Nahversorgung für weniger mobile Menschen, ein zu wenig differenziertes Wohnungsangebot, ei-

ne nicht so gute Anbindung zur S-Bahn und Probleme bei den Ortsdurchfahrten“, berichtete Späth.

Zur Vertiefung der Hauptthemen wurden in der Zukunftswerkstatt die drei Arbeitsgruppen Ortsentwicklung, Wohnformen und Alltagsleben gebildet. Die 75 Bürger aus allen vier Gemeinden wurden gleichmäßig aufgeteilt. Mit viel Begeisterung

und Motivation waren die Anwesenden mit dabei. Dies war vor allem bei der Visionsphase zu spüren. Auf sieben großen Plakaten ließen die Bürger ihren Erwartungen, Wünschen und ihrer Kreativität freien Lauf, was im Jahr 2031 alles dank der Modellstudie erreicht und umgesetzt worden ist. Die Bandbreite der Ideen, welche anschließend von Stadtplanerin Gabrielle Heller präsentiert wurden, war riesig.

werden im eigenen Umfeld, eine stationäre Pflege der vier Gemeinden sowie Radwege zu allen vier Orten.

Etwas ausgefallener waren die Ideen Open-Air-Kino in der Pastettener Kiesgrube, eine Aufforstung mit Bachlauf und Schwimmbereich nahe der Autobahn oder ein Bucher Hard Rock Cafe, das auch von Senioren genutzt wird.

Die Planer waren begeistert. „Es ist erstaunlich, was da rauskommt“, sagte Heller. Auch Hohenlindens Bürgermeister Maurer war zufrieden mit der Zukunftswerkstatt. „Man spürt, dass die Orte immer mehr zusammenwachsen. Ich bin überzeugt, dass wir viele Ideen gemeinsam umsetzen werden und vieles funktionieren wird.“ Der nächste öffentliche Schritt ist eine Strategiewerkstatt im Juli, in der Leitbilder und Projektideen zum Konzept umgearbeitet werden.

13. Mai 2014

<http://www.merkur-online.de/lokales/erding/landkreis/visionen-badeteich-hard-rock-cafe-3551547.html>

WORKSHOP IN DER SCHULE FORSTERN

EA 25.07.2014

## „Älterwerden auf dem Lande“: Vier Gemeinden suchen Strategien

**Forstern** – „Die Modellstudie „Älterwerden auf dem Lande in der Nähe Münchens“ kommt gut voran“, sagt Siegfried Oskar von der Gemeinde Forstern: „Das gemeinsam getragene Integrierte Städtebaulich-Soziale Konzept nimmt Gestalt an.“ Wie mehrfach berichtet, beschäftigen sich die vier Modellgemein-

den Hohenlinden, Forstern, Buch am Buchrain und Pastetten seit Anfang des Jahres intensiv mit der Frage, wie der demografische Wandel in den vier beteiligten Gemeinden ganz konkret aussieht und vor allem damit, wie die künftige Ortsentwicklung „demografiegerecht“ bewerkstelligt werden kann.

In der Zukunftswerkstatt am 10. Mai im Gemeindehaus von Buch am Buchrain haben fast 100 Bürger, Vertreter von Politik, Verwaltung, Vereinen und Interessengruppen Ziele, Handlungsbedarf und Ideen für die künftige Entwicklung in den vier Gemeinden diskutiert. Unter dem Motto „Bewusstsein für demografiege-

rechte Ortsentwicklung schaffen und gemeinsame Projekte in Gang setzen“ soll nun in einer Strategiewerkstatt das Thema „Wohnen im Alter“ in den vier Gemeinden im Mittelpunkt stehen. Oskar: „Dazu werden gelungene Beispiele neuer seniorengerechter Wohnformen, Pflegeeinrichtungen und gemein-

schaftsfördernder Angebote aus anderen Gemeinden gezeigt und mögliche Projekte für das Entwicklungskonzept der Modellstudie zur Diskussion gestellt.“

Alle Bürgerinnen und Bürger, die sich dabei engagieren und einbringen wollen, sind zur Teilnahme eingeladen. Die Veranstaltung findet am

Samstag, 26. Juli, von 10 bis 14 Uhr in der Grund- und Mittelschule Forstern, Schulstraße 4, statt. Zur besseren Planung der Veranstaltung wird um Anmeldung bei der Gemeindeverwaltung, Christine Pettinger, Tel. (0 81 24) 53 17-27 oder per E-Mail: [christine.pettinger@gmd-forstern.de](mailto:christine.pettinger@gmd-forstern.de) gebeten. ml

Erdinger Anzeiger 25.07.2014



## Anhang - Presseberichte

**ÄLTERWERDEN AUF DEM LANDE**

# Ein Konzept als Arbeitsgrundlage

Wie müssen sich kleinere Gemeinden aufstellen, um die negativen Folgen des demografischen Wandels halbwegs verträglich abzufedern? Die vom Freistaat geförderte Modellstudie „Älterwerden auf dem Lande“ gibt dazu erste konkrete Hinweise, ihnen müssen aber nun Taten folgen.

VON JÖRG DOMKE

**Hohenlinden/Landkreis** – Cornelia Vogelfänger, Bürgermeisterin aus Pastetten, wollte sich nicht bei unverbindlichen Allgemeinaussagen aufhalten. „Wir in Pastetten sind familienfreundlich und wollen es bleiben“, rief sie den gut 60 Zuhörern in der Hohenlindener Wendlandhalle zu. Ganz aktuell und von oberster Priorität sei bei ihr der Aus- und Umbau der Ortsdurchfahrt, die man selbstverständlich auch seniorengerecht ausführen könne. Dringend sei, die Nahversorgung zu verbessern, nachdem unlängst der Bäcker Schluss gemacht habe. Was den öffentlichen Personennahverkehr angehe, sei eine Umfrage in Vorbereitung. Und schnell umzusetzen sei die Forderung, interessierten Bürgerinnen und Bürgern Wohnberatungen anzubieten. Also ihnen von fachmännischer Seite zu erläutern, worauf es beim seniorengerechten Wohnen ankomme.

So direkt und auf den Punkt formuliert äußerten sich ihre männlichen Kollegen Ferdinand Geisberger (Buch am Buchrain), Georg Els (Forstern) und Ludwig Maurer (Hohenlinden) nicht, als sie gebeten wurden, Bürgerinnen und Bürgern ihrer Gemeinden zu erklären, was sie schon in absehbarer Zeit umzusetzen gedenken, um ihre jeweiligen Kommunen fit zu machen für die Zukunft. In diesem Fall alles dafür zu tun, „damit die Menschen auch im Alter in ihren Orten bleiben können“, wie sich Georg Els ausdrückte.

Vor diesen Bürgermeister-Statements hatten die Teilnehmer an einem Bürgerinfoabend von einem beauftragten Planungs-Fachbüro gehört, was in den nächsten Jahren und Jahrzehnten auf kleinere Gemeinden am Rande des Ballungsraums München alles zuzukommen droht. Und was diese Kommunen dagegen tun können. Eine Kernbotschaft: Es gibt einiges, was besser nur in Zusammenarbeit mehrerer Kommunen Sinn mache; etwa eine stationäre Pflegeeinrichtung. Auch bei der Verkehrlichen Vernetzung, der Verbesserung des Naherholungsbereichs oder beim öffentlichen Personennahverkehr (etwa durch Bürgerbusse) gebe es Lösungsansätze, die am besten gemeinsam angegangen werden. Es existieren aber auch Ansätze, die jede Gemeinde für sich sogar ganz schnell in die Wege leiten könne, so die Referenten: Zum Beispiel die Schaffung von Seniorenbeiräten, kommunale oder interkommunale Fahrdienste oder Kampagnen zum Thema „Wohnen im Alter“. Beispiele dafür gebe es bayernweit zahlreich. Auch teils fehlende Begegnungsmöglichkeiten in den Orten sollten, so die Fachleute, jeweils schnell wieder geschaffen werden. So könne die lokale Aufenthalts- und damit die Lebensqualität insgesamt nachhaltig gesteigert werden.

Allein gelassen werden die Kommunen bei ihren Strategien für die Zukunft übrigens nicht. Eva Steinkirchner, Architektin im Dienste der Regierung von Oberbayern, machte Bürger wie Bürgermeister(in) mehrfach darauf aufmerksam, dass der Freistaat in vielen Punkten Hilfestellungen auch in Form von Fördergeldern gewähre. Entscheidend sei, so stellte Pastettens Rathauschefin Cornelia Vogelfänger heraus, dass das nun vorliegende Konzept nicht in Schubladen verschwinde, sondern wirklich Arbeitsgrundlage in den jeweiligen Rathäusern werde.

**Fakten**

Ein paar Fakten aus dem Referat der Fachleute bei der **Konzept-Präsentation** in der Hohenlindener Wendlandhalle:

- In der **Bevölkerungsentwicklung** von 2011 bis 2031 wird im Landkreis Erding um 8,8 Prozent wachsen, für den Landkreis Ebersberg erwartet man ein Plus von 9,4 Prozent.
- Alle vier Gemeinden (Hohenlinden, Buch am Buchrain, Pastetten und Forstern) werden bis 20121 einwohnermäßig wachsen, der **Anteil der Bevölkerung über 75 Jahren** nimmt stark zu.
- Die vier genannten Kommunen haben gemeinsame **Stärken**, aber auch **Schwächen**. Zu den Schwächen heißt es: Ein wenig differenziertes Wohnangebot, **Verkehrsprobleme** insbesondere bei den jeweiligen Ortsdurchfahrten; eine ausreichende **Nahversorgung** für Menschen mit Handicap; ein Mangel an Möglichkeiten, um sich zu treffen und Defizite beim **Öffentlichen Personennahverkehr** (Anbindung etwa an das S-Bahn-Netz).

**KOMMENTAR**

### Umsetzen ist entscheidend

Über ein Jahr lang hat sich ein Planungsbüro Gedanken gemacht, wie sich Gemeinden verändern müssen, damit ein Älterwerden auf dem Lande weiter möglich bleibt. Bei der Vorstellung ihres Konzepts am Donnerstag in Hohenlinden fiel auf: Fundamental neue Erkenntnisse traten nicht zu Tage. Es sei denn, man hält projektbezogene Zusammenarbeit von Kommunen schon für eine bemerkenswerte Neuerung. Den entscheidenden Satz des Präsentationsabends in Hohenlinden sagte die Pastettener Bürgermeisterin Cornelia Vogelfänger. Das vorliegende Konzept, so die CSU-Frau, dürfe nicht zum Papiertiger werden, sondern verlange schrittweise nach Umsetzung.

**Jörg Domke**  
Sie erreichen den Autor unter [redaktion@ebersberger-zeitung.de](mailto:redaktion@ebersberger-zeitung.de)

FOTO: JRO

Münchner Merkur – Ebersberger Zeitung  
Samstag/Sonntag, den 14./15. März 2015



## Anhang - Presseberichte

### Vernetzt im Alter

#### Erste Ergebnisse einer Modellstudie zum demografischen Wandel

**Hohenlinden** – Vor einem Jahr startete die Landkreis- und gemeindeübergreifenden Modellstudie „Älter werden auf dem Lande“, nun wurden erste Ideen und Visionen vorgestellt. Im Wendlandhaus präsentierten die Bürgermeister der vier Modellgemeinden Hohenlinden, Forstern, Pastetten und Buch am Buchrain, was die Ergebnisse der Studie für ihre Kommunen konkret bedeuten.

So sollen in den vier Gemeinden zunächst Seniorenbeiräte gegründet und miteinander vernetzt werden. Vor der Bildung eines Seniorenbeirats in Hohenlinden möchte Bürgermeister Ludwig Maurer (ÜWH) dazu ein „Bürgerforum“ im Wendlandhaus anbieten, um öffentlich zu diskutieren, wie der von der Initiative „Aktiv im Alter“ beantragte Seniorenbeirat gestaltet werden könnte. Für Senioren entstehen zudem demnächst in Hohenlinden „als Meilenstein“ im Baugebiet Abtwiese seniorengerechte Wohnungen und ein größerer Gemeinschaftsraum. In Forstern erhofft sich Bürgermeister Georg Els (FW) von einem Seniorenbeirat ebenfalls wichtige Impulse. Zudem soll in Forstern ein

#### Die Senioren wünschen sich attraktive Treffpunkte im Ort

Dorfzentrum mit Treffpunkten für ältere Menschen entstehen, öffentliche Räume und Straßen sollen barrierefrei gestaltet werden. Mehr Treffpunkte, Barrierefreiheit und eine attraktivere Ortsmitte wollen auch der Bucher Bürgermeister Ferdinand Geisberger (CSU) und die Pastettener Bürgermeisterin Cornelia Vogelfänger (CSU). In Buch könnte das alte und sanierungsbedürftige Pfarrhaus in Kooperation der Gemeinde mit der katholischen Kirche zum Gemeinschaftshaus und neuen Treffpunkt der Generationen umfunktioniert werden. Außerdem will man sich Gedanken darüber machen, ob man auch das alte Feuerwehrhaus zu einem solchen Treffpunkt umgestalten kann, wenn der derzeit geplante Neubau des Feuerwehrhauses abgeschlossen ist. Nachdem in Pastetten der Bäcker den Laden dicht gemacht hat, muss dort im Hinblick auf die Nahversorgung von älteren Menschen ohne Auto über neue Konzepte nachgedacht werden. Hier sei etwa der Ausbau der Fahrdienste zu Supermärkten und Ärzten denkbar und es wurden Verbesserungen beim ÖPNV gefordert, vor allem mehr Busse, sagt Vogelfänger. Mit Forstern möchten die Pastettener das Naherholungsgebiet „Kiesgrube“ konzipieren, zudem soll das Seniorenberatungs- und betreuungsangebot verbessert und ein Seniorenbeirat gegründet werden, der den Politikern auf die Finger schauen soll.

Als wichtige künftige Handlungsfelder zum „Älter werden auf dem Lande“ hat die Studie die Bereiche selbständiges Wohnen im Alter, Stationäre Pflegeeinrichtung mit Kurzzeitpflege, Helfen im Alltag sowie Multifunktionale Gemeinschaftshäuser aufgezeigt. Die Studie soll Grundlage für kommunales und interkommunales Handeln der vier Modellgemeinden vor dem Hintergrund des prognostizierten weiteren Bevölkerungswachstums und der deutlichen Zunahme der Senioren in den nächsten Jahrzehnten werden. Die Modellstudie wurde mit staatlichen Zuschüssen gefördert und erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Regierung von Oberbayern. Durch die Studie soll aufgezeigt werden, wie sich auch kleine Gemeinden den Herausforderungen des demografischen Wandels stellen können und welche Gestaltungsmöglichkeiten sie haben.

PHILIPP SCHMITT

## Anhang - Ideenskizze Plakat/Öffentlichkeitskampagne (8.2)



## **Anhang - Literatur/Quellen/Informationen**

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, (Hg.), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2031, München 2011.
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, (Hg.), Demographie-Spiegel Bayern, Berechnungen für die Gemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden, Pastetten, München 2011.
- Bayerisches Staatsministerium des Innern, (Hg.), Interkommunale Zusammenarbeit, Ein Erfolgsmodell mit Zukunftsperspektive, München 2012.
- Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration, (Hg.), Zu Hause daheim. Beispiele für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter, München 2014.
- Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen, (Hg.), Alternative Wohnformen für ältere Menschen. Ausgewählte Beispiele aus der Praxis, München 2012.
- Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen, (Hg.), Wegweiser zur Gründung und Gestaltung von Seniorengenossenschaften, Neue Formen verbindlicher Unterstützung im Alter, München 2012.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, BMUB, (Hg.), Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit, Potenziale aktivieren, Berlin 2014.
- Gemeinde Buch am Buchrain, Zukunftsentwicklung 2020, Klausur Gemeinderat in der Schule der Dorferneuerung Thierhaupten, Buch am Buchrain 2011.
- Gemeinde Forstern, Konzept Leben und Wohnen im Alter, Verfasser AK Leben und Wohnen im Alter in Forstern, unveröffentlichte Manuskripte, Forstern 2010.
- Gemeinde Hohenlinden, Rahmenplanung Ortsmitte, Verfasser Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, C. Reitsam, Freising, Lang+Burkhardt, München, Popien+Partner, München, Hohenlinden 2005.
- Gemeinde Pastetten, Protokoll der 2. Klausur des Gemeinderats am 20.7.2013, Verfasser Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München, Pastetten 2013.
- Koordinationsstelle Wohnen im Alter, (Hg.), Fördermöglichkeiten von Maßnahmen im Rahmen seniorenpolitischer Handlungsfelder in Bayern, Verfasser Sabine Wengg, Dieter Kreuz, München 2012.
- Koordinationsstelle Wohnen im Alter, (Hg.), Konzepte, Initiativen und Visionen, Verfasser Hans Peter Tews, Sabine Wengg, Dieter Kreuz, München 2012.
- Landkreis Ebersberg Sozialhilfeverwaltung, (Hg.), Seniorenpolitisches Gesamtkonzept, Verfasser Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (AfA) & Institut für Sozialplanung, Jugend- und Altenhilfe, Gesundheitsforschung und Statistik (SAGS,) Ebersberg 2010.
- Landkreis Erding, (Hg.), Altenhilfeplan des Landkreises Erding, 6. Fortschreibung, Erding 2012.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, (Hg.), Bauen und demographischer Wandel, München 2012.
- Ökomodell Achental e.V. – Beispiel für interkommunale Zusammenarbeit:  
<http://www.oekomodell.de/der-verein/struktur-und-satzung/>
- Regierung von Oberbayern, (Hg.), Gewohnte Qualität - Geförderter Wohnungsbau in Oberbayern, München von Oberbayern, München 2014.
- Wüstenrot Stiftung, (Hg.), Land und Leute, Kleine Gemeinden gestalten ihre Zukunft im demografischen Wandel! Begleitbroschüre zur Ausstellung, Ludwigsburg 2009.