

# Strategien bei alternden Einfamilienhausgebieten

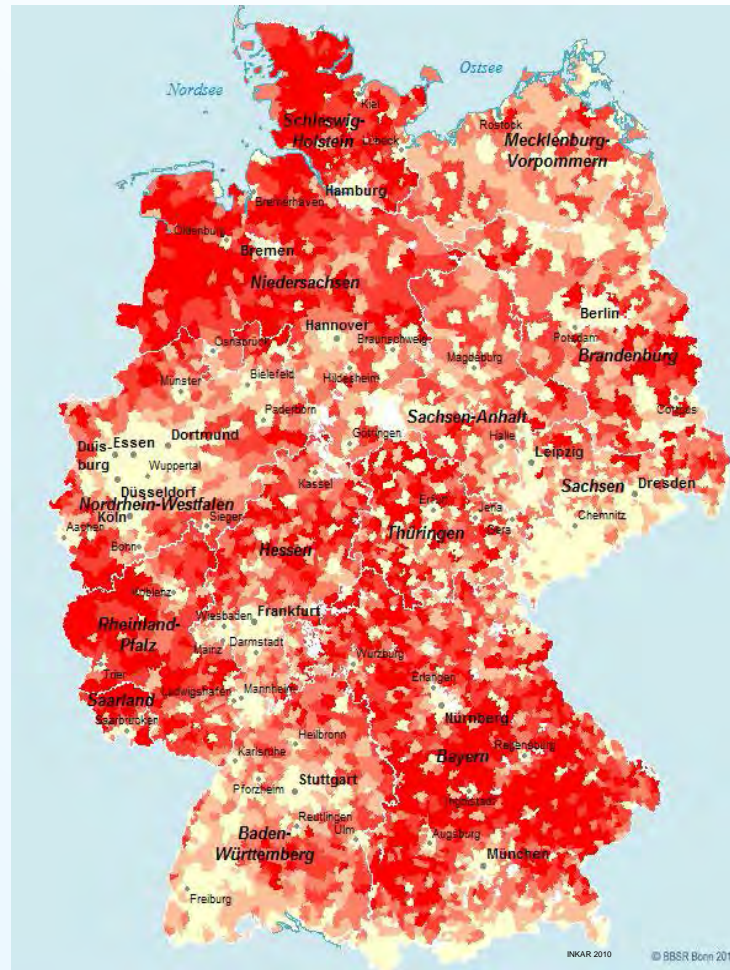
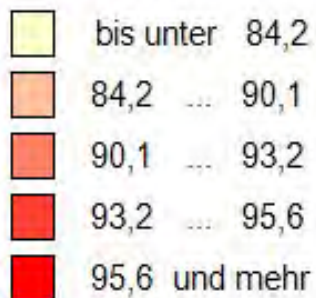


Ministerialrätin  
Christina von Seckendorff  
Referatsleiterin Bodenschutz, Altlasten und Geologie

Dipl.-Ing. Raumplanung Dr. Sabine Müller-Herbers, Planungsbüro Baader Konzept GmbH  
Dipl.-Ing. Architektin u. Stadtplanerin Manuela Skorka, Planungsbüro Skorka

# Einfamilienhäuser – die überwiegende Wohn- und Siedlungsform in Deutschland

Anteil der Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen (meist EFH) an den Wohngebäuden in %



BBSR 2010: INKAR

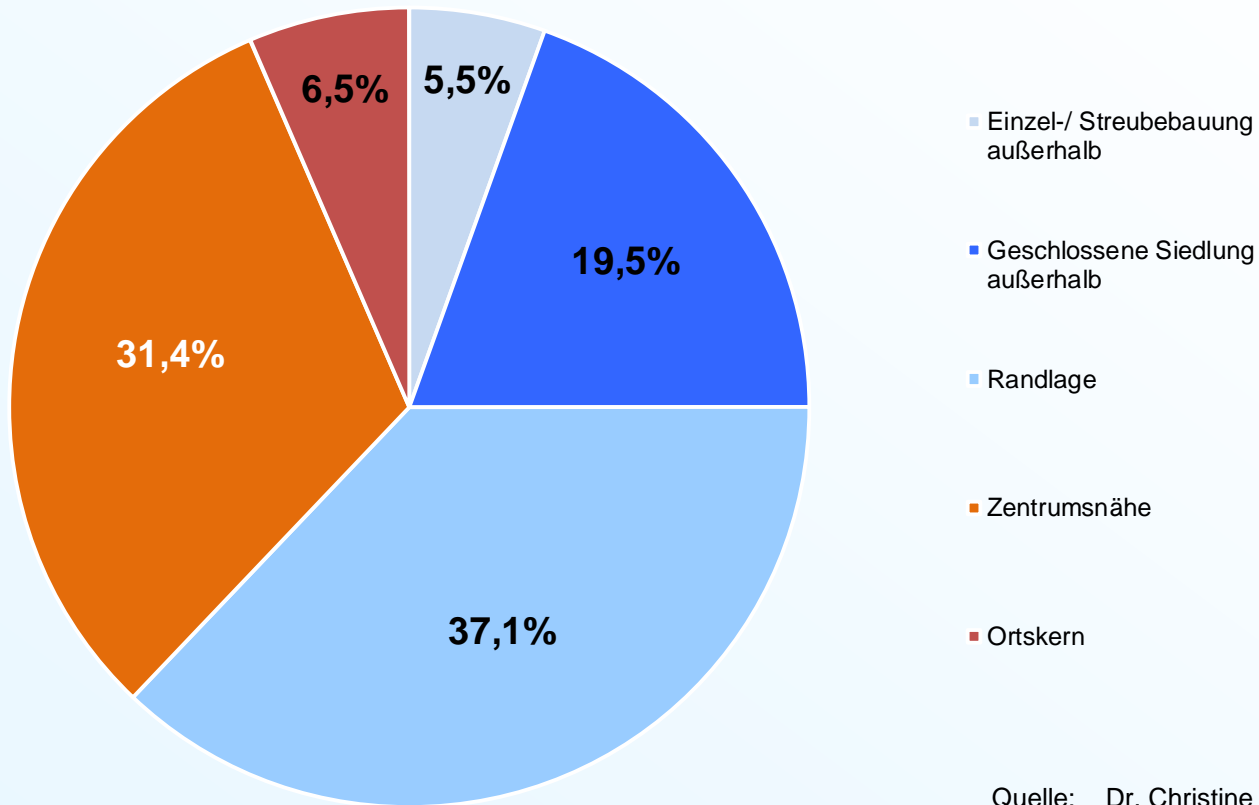
# Ausgangslage Bayern

- Große Flächen werden von EFH-Gebieten in Anspruch genommen und weiter ausgewiesen, auch in Schrumpfräumen.
- Demografischer Wandel lässt bestehende Potenziale in EFH-Gebieten in Zukunft noch weiter wachsen – dazu fehlt es an Bewusstsein!
- Weitere Neuausweisung von EFH-Gebieten führt zu einem Überangebot an Immobilien.
- Am Markt vorbei: Zunehmender Bedarf an Wohnraum für kleine Haushalte (jüngere und ältere Personen!).

# Neue Herausforderung: Baugebiete der 50er – 70er Jahre

- Über 50 Prozent aller Einfamilienhäuser
- Homogene Alterung
- Kinder sind ausgezogen
- Senioren (teilweise alleinstehend) verbleiben im Einfamilienhaus
- Ziel: Möglichst langer Verbleib in den eigenen vier Wänden!
- Probleme:
  - ↳ fehlende Barrierefreiheit im Haus und öffentlichen Raum
  - ↳ dezentrale Lage (Mobilität, ÖPNV, Versorgung)
  - ↳ Vermarktbarkeit der Immobilien

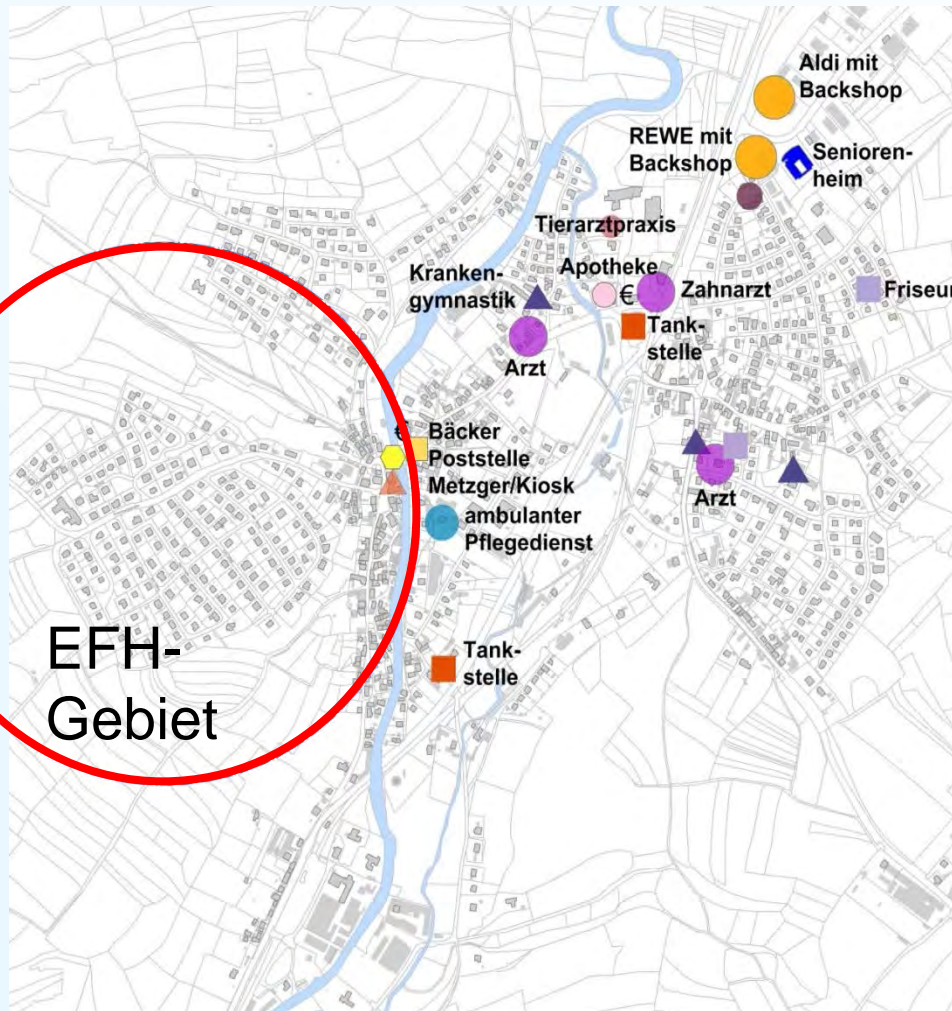
# Zwei Drittel der von Älteren genutzten WE sind in ungünstigen Wohnlagen



Quelle: Dr. Christine Schwendner  
nach Alters-Survey 2010



# Dezentrale Lagen und Infrastrukturrückgang erschweren selbstbestimmtes Leben für Jung und Alt

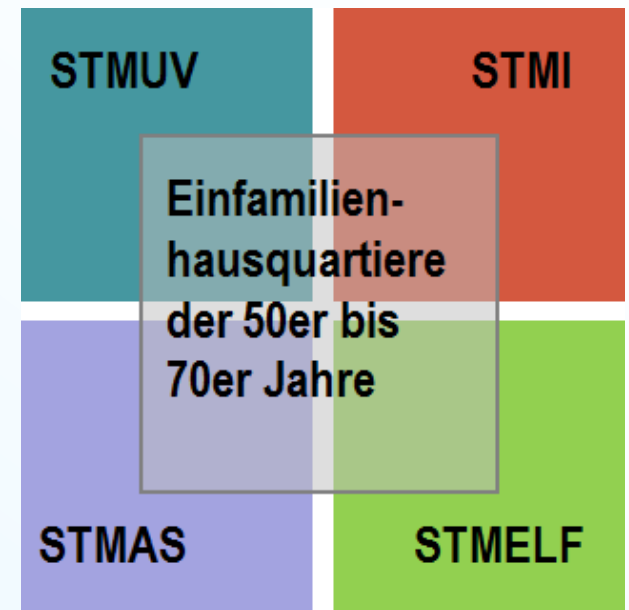


## Erreichbarkeit als Qualitätsmerkmal:

- Nahversorgung, Dienstleistungen
- medizinische Versorgung und Pflege
- Schule, Kindergarten und Tagesbetreuung
- Gemeinbedarf (Bücherei, Rathaus etc.)
- Treffpunkte (Cafe, Seniorentreff, etc.) und öffentliche Freiräume
- ÖPNV und Fahrdienste

# Modellprojekt „Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten“

- Ressortübergreifendes Modellprojekt: Bayerische Staatsministerien für Umwelt, Landwirtschaft, Soziales und Oberste Baubehörde im Innenministerium.
- Vielfältige Wechselwirkungen und Synergieeffekte bei den Handlungsfeldern
- Anspruchsvolle Aufgabe: Erhalt, Aus- und Umbau sowie neue Lösungsansätze von gebietsbezogenen und örtlichen Defiziten



# Ziele des Modellprojekts

- Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten unter besonderer Berücksichtigung der **demografischen Entwicklung** und der **Innenentwicklung** in drei Modellkommunen
- Erarbeitung von handlungsfeld-übergreifenden Lösungsansätzen und Maßnahmen im Dialog mit Bürgern, aktiven Gruppen und Multiplikatoren in den Modellkommunen (**Quartierskonzept**)
- Ableitung von übertragbaren Ansätzen zur Anpassung und Revitalisierung
- Veröffentlichung (**Leitfaden/Broschüre**)



# Modellkommunen

Stadt (Kreisstadt) <b>Karlstadt</b>	Gemeinde <b>Langenneufnach</b>	Markt <b>Marktrodach</b>
14.900 Einwohner in 10 Orts-/Stadtteilen	1.650 Einwohner in 3 Ortsteilen	3.800 Einwohner in 16 Ortsteilen
Landkreis Main-Spessart, Unterfranken	Landkreis Augsburg, Schwaben	Landkreis Kronach, Oberfranken
Quartier „Alte Siedlung“ ca. 1.100 Einwohner	Quartier „Blumensiedlung“ ca.150 Einwohner	Quartier „Am Steig“ ca. 580 Einwohner



# Untersuchungsansatz

- Bestandsaufnahme und Akteursanalyse in den Modellkommunen
- Fachgespräche, Arbeitsgruppen und Bewohnerversammlungen vor Ort
- Erstellung eines Integrierten Quartierskonzepte je Gebiet als Leit- und Handlungsrahmen
- Definition von ausgewählten Schlüsselprojekten mit Hinweisen zur Umsetzung

*in kontinuierlicher Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort*

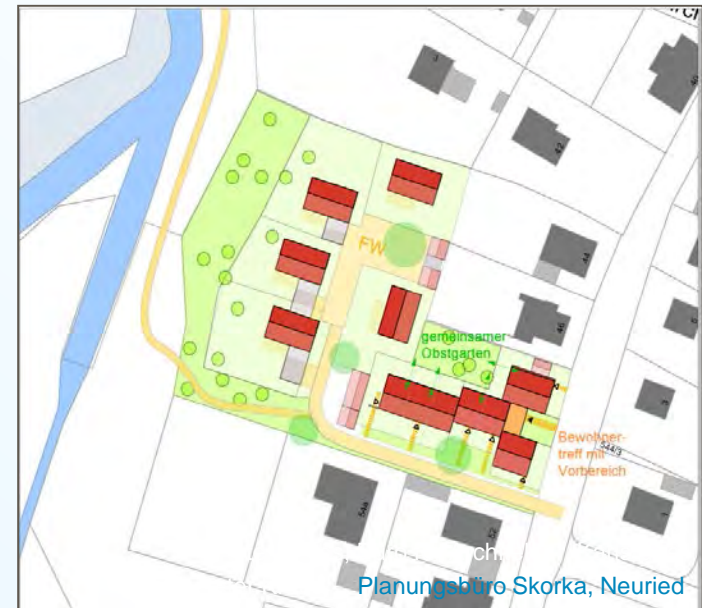
- Dokumentation und Auswertung
- Formulierung übertragbarer Handlungsempfehlungen

# Handlungsfelder

- Innenentwicklung und Flächenmanagement
- Wohnformen
- Immobilienmarkt
- Bestandsentwicklung Gebäude, energetische Sanierung
- Öffentlicher Raum, Freiraum, Ortsbild
- Versorgung (Nahversorgung, Gesundheit und Pflege)
- Gesellschaftliche Teilhabe/ Unterstützungsangebote
- Netzwerke, bürgerschaftliches Engagement
- Mobilität
- Technische Infrastruktur und Kosten

# Ergänzung mit neuen Wohnformen

- EFH wird mit zunehmendem Alter zur Last, es fehlt an angemessenen Alternativen.
- Gesucht sind neue Wohnformen:
  - im gewohnten Quartier,
  - kleinteilig,
  - barrierefrei,
  - individuell,
  - generationsübergreifend, gemeinschaftsorientiert
- Unterstützung für Innenentwicklung und ausgewogene Altersstruktur





# Werterhalt der Immobilien

- Neuausweisungen mindern den Wert der Bestandsimmobilien !
- rückgängige Bevölkerungszahl – in vielen Teilen Bayerns!
- Konkurrenz zwischen den Kommunen gerade in strukturschwachen Gebieten.
- Schub für Innenentwicklung über Eigeninteresse der Hausbesitzer.
- Investitionen in die Gebäude (Energie, Klimaschutz, Barrierefreiheit)  
Voraussetzung







# Kommunikation, Bewusstseinsbildung und Vernetzung

- Übergreifende Kooperation in der Kommune (Bauamt, Sozialamt, Immobilienwirtschaft)
- Prüfung auch interkommunaler Lösungen
- Auf neue Themen aufmerksam machen und sensibilisieren.
- Vorhandenes Wissen und bereits Engagierte zusammenbringen.
- Netzwerke auf- und ausbauen.
- Angebote/Fördermöglichkeiten bekannt machen.



# Akteure vor Ort und mögliche Kooperationen

## Beispiele aus den Modellkommunen:

Siedlerverein / Bewohner /  
Bauamt / Sozialverband:  
Stützpunkt/ Bewohnertreff  
und  
Aufwertung der zentralen  
Grünfläche im Quartier

Immobilienwirtschaft / Banken /  
Sozialverband / Kommune:  
Zusammenarbeit zur Ergänzung mit  
neuen Wohnformen im Quartier

Bewohner /Gemeinde /  
Einzelhandel:  
Verbesserung der  
Versorgungssituation und  
Mobilität durch Einführung  
Gemeinschaftsbus

Gemeinde / Dorferneuerung:  
Nachverdichtung mit  
barrierefreier kleinteiliger  
Hausgruppe und  
Familienwohnen

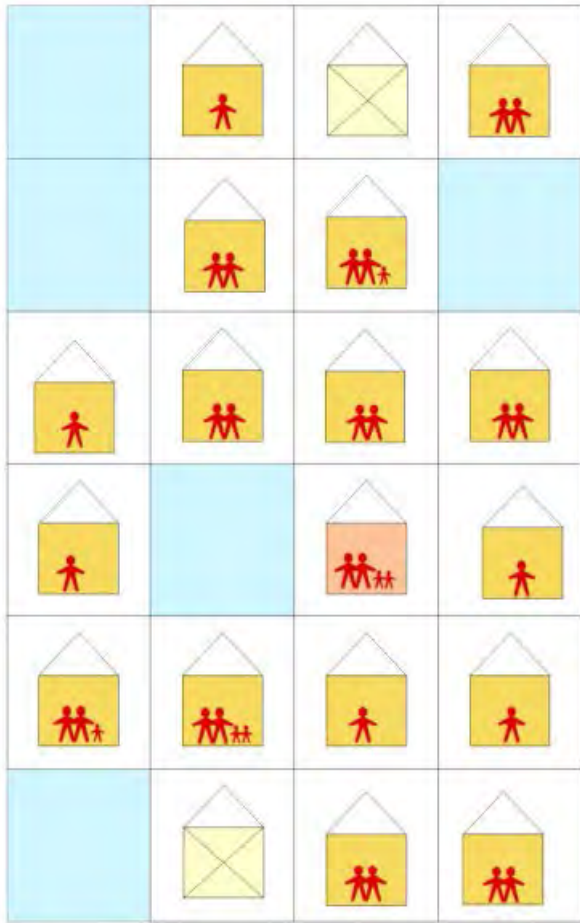
Gemeinde:  
Erhebung der Baulücken,  
Potentialflächen und Erhebung  
der Altersstruktur in allen  
Modellkommunen

Bauamt / Fachplaner / Anwohner:  
Sanierung der Straßen +  
Kanäle,  
barrierefreier Ausbau, Schaffung  
neuer Begegnungsflächen

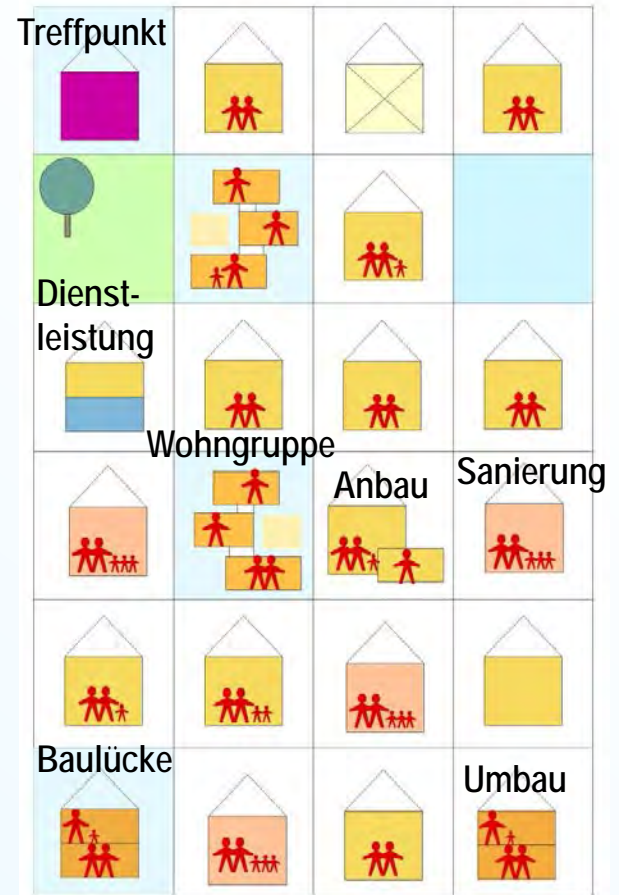
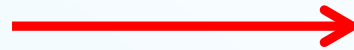
# Fazit

- Neue Handlungsansätze für die Anpassung von EFH-Gebieten möglich.
- Lösungen nicht nur für EFH-Gebiete, sondern je nach Lage der Quartiere unterschiedliche räumliche Bezüge (Ortskern, Gemeinde gesamt, interkommunal).
- Zusammenführung der Akteure vor Ort (z.B. Bewohner, Gemeindeverwaltung, Ehrenamtsnetzwerk, mobiler Pflegedienst ) schafft Synergieeffekte.
- Kommune ist der wichtigste, aber nicht allein zuständige Akteur, sollte aber Initiativgeber und Moderator sein.

# Von der Idee zur Realisierung



Ältere  
Einfamilienhausgebiete

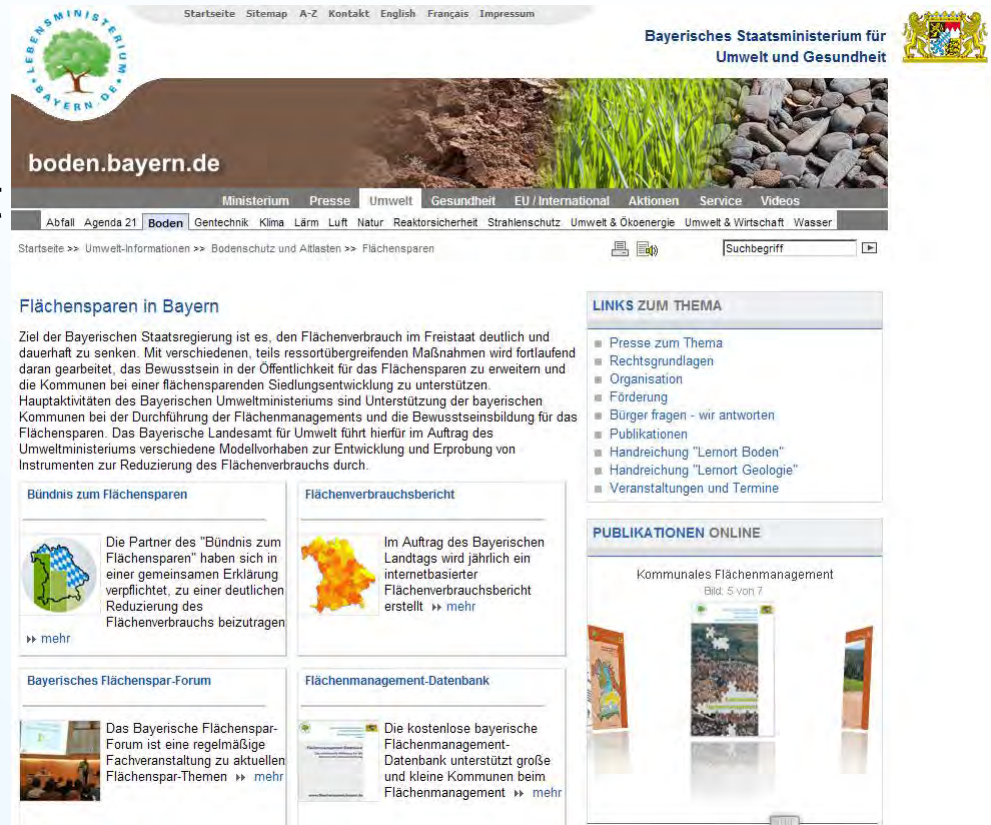


Revitalisierung  
Einfamilienhausgebiete



# www.flaechensparen.bayern.de

- Daten und Fakten zum Flächenverbrauch
- Flächenverbrauchsbericht
- FolgekostenSchätzer
- Best-Practice-Sammlung
- Ausstellung
- Flächenspar-Forum
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Downloads, Links
- Broschürenbestellung



The screenshot shows the website interface for 'www.flaechensparen.bayern.de'. At the top, there is a navigation bar with links for 'Startseite', 'Sitemap', 'A-Z', 'Kontakt', 'English', 'Français', and 'Impressum'. The main header features the logo of the 'LEBENS-MINISTERIUM BAYERN DEUTSCHLAND' and the text 'Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit' with the state coat of arms. Below this is a large image of a field with the URL 'boden.bayern.de'. A secondary navigation bar includes 'Ministerium', 'Presse', 'Umwelt', 'Gesundheit', 'EU / International', 'Aktionen', 'Service', and 'Videos'. A third bar lists various environmental topics like 'Abfall', 'Agenda 21', 'Boden', 'Gentechnik', 'Klima', 'Lärm', 'Luft', 'Natur', 'Reaktorsicherheit', 'Strahlenschutz', 'Umwelt & Ökoenergie', 'Umwelt & Wirtschaft', and 'Wasser'. A search bar is located on the right. The main content area is titled 'Flächensparen in Bayern' and contains a paragraph about the state's goal to reduce land consumption. Below this are four featured articles: 'Bündnis zum Flächensparen', 'Flächungsverbrauchsbericht', 'Bayerisches Flächenspar-Forum', and 'Flächenmanagement-Datenbank'. On the right side, there are two sidebars: 'LINKS ZUM THEMA' with a list of links like 'Presse zum Thema' and 'Rechtsgrundlagen', and 'PUBLIKATIONEN ONLINE' featuring a book cover for 'Kommunales Flächenmanagement'.