

# Gemeinde Grafrath

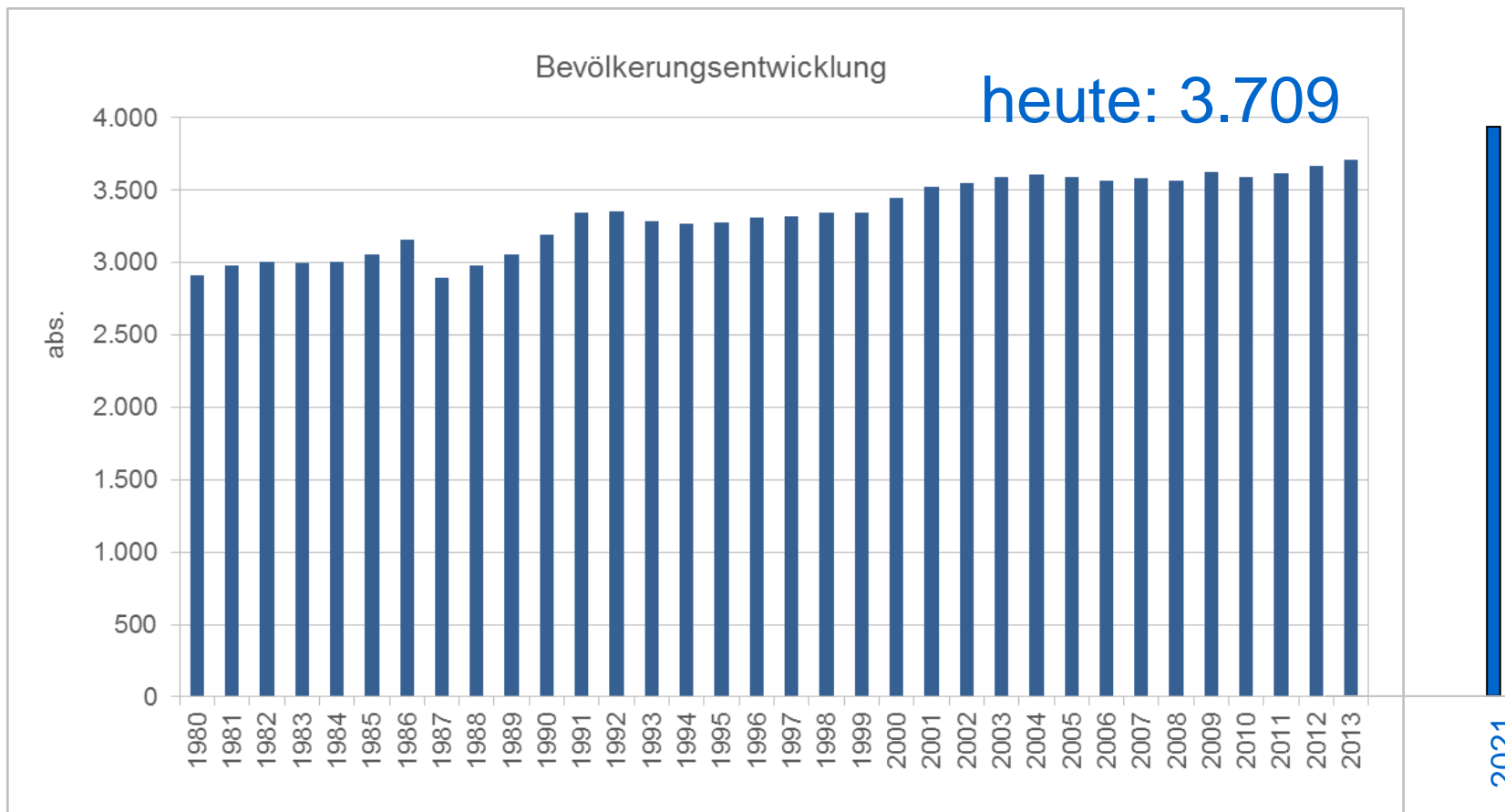
## 5. Runder Tisch zur Ortsentwicklungsplanung zum Thema Wohnen

am 21. Oktober 2015

→ Input

# Statistische Daten (aus der Bürgerwerkstatt)

# Bevölkerungsentwicklung bisher und Prognosen

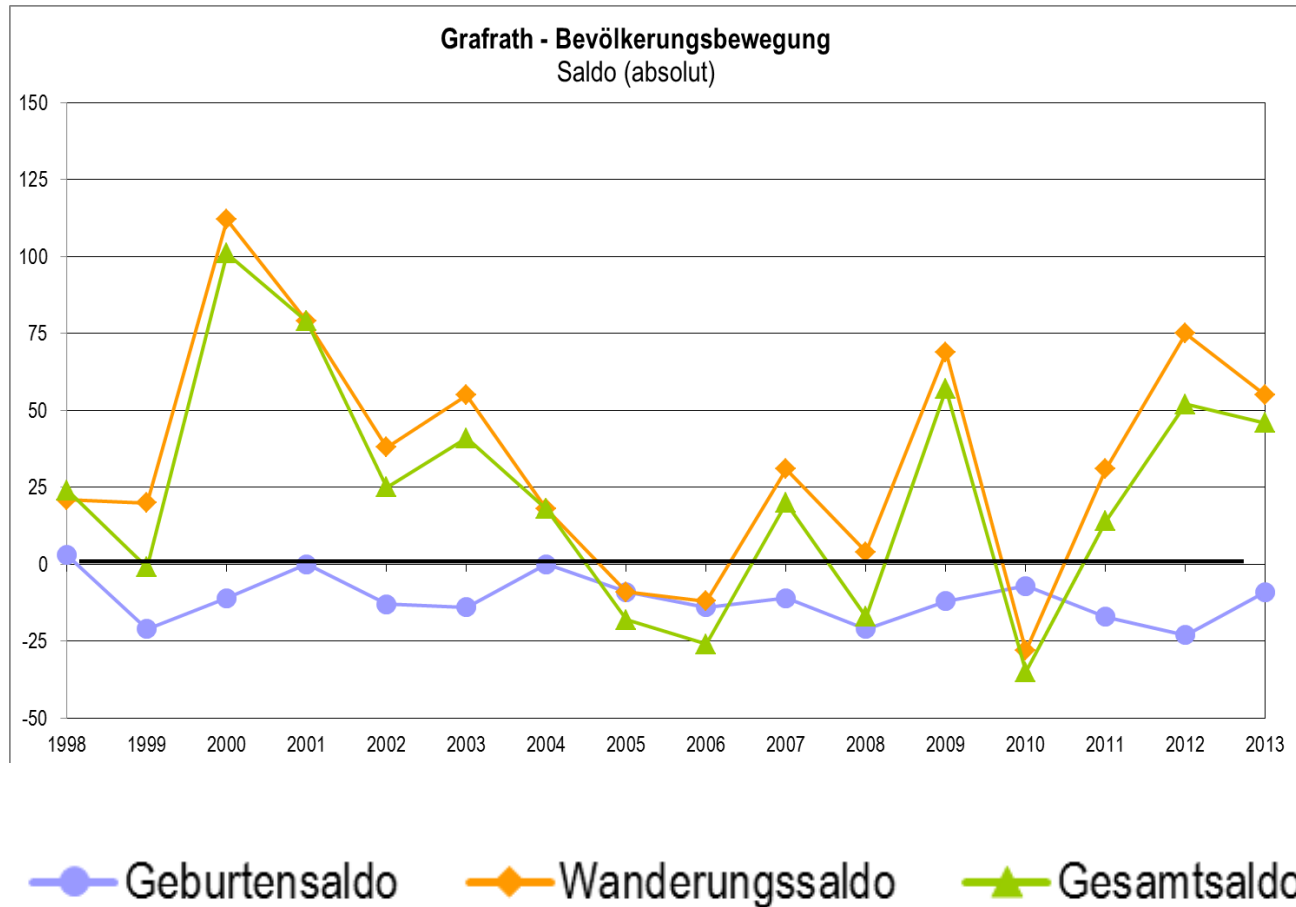


Entwicklung 2003-2013: + 3,4%

Prognose bis 2021: 3.900 EW (+5,1% ggü. 2013)

(stat. Landesamt)

# Geburtensaldo



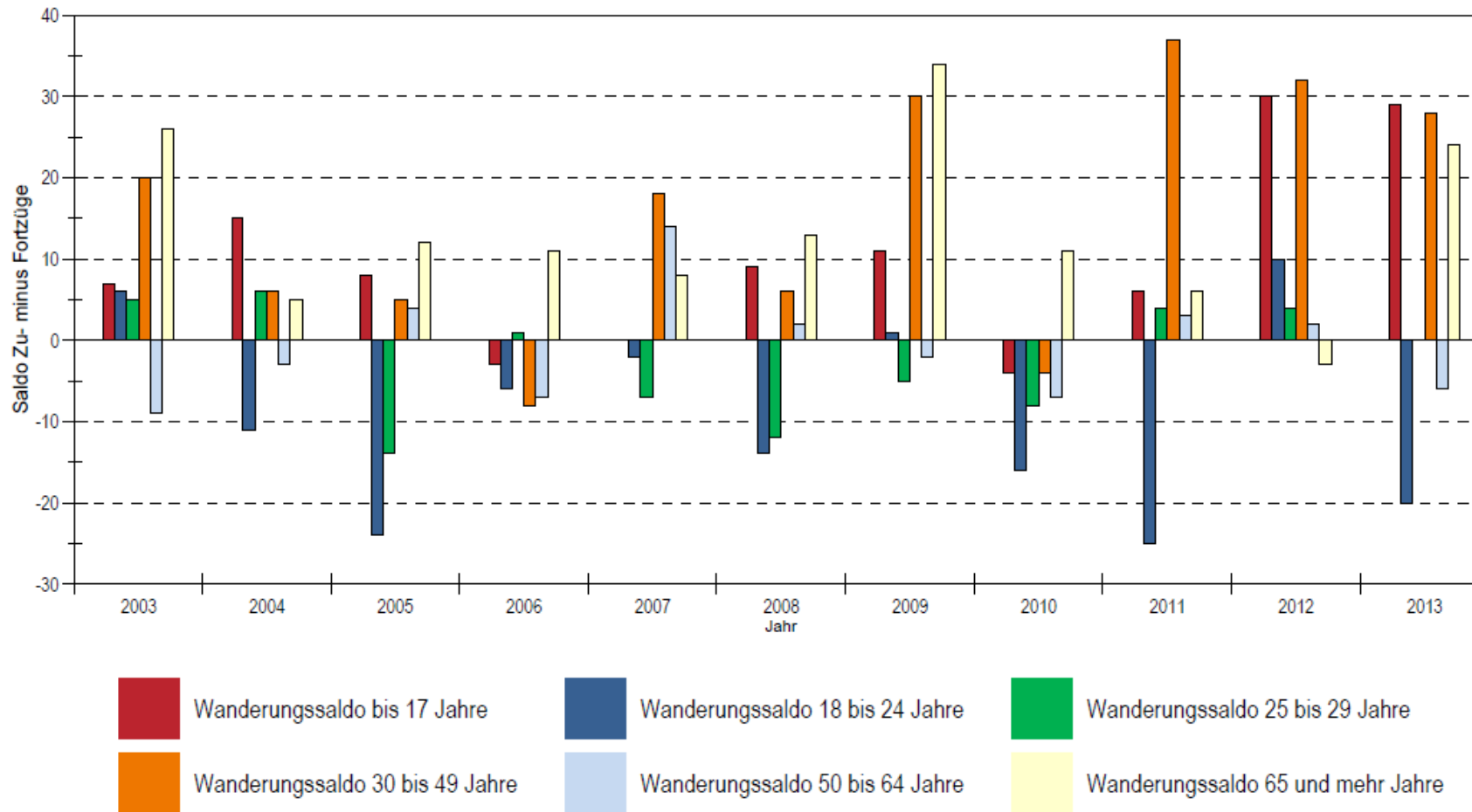
Geburtensaldo seit Jahren negativ (hohe Sterberate → Überalterung)

Ohne Zuwanderung von außen schrumpft Grafrath

Wer wandert?

- starker Zuzug von Familien
- starken Zuzug von Senioren über 65 Jahren
- Abwanderung von jungen Erwachsenen (18-29 Jahre)

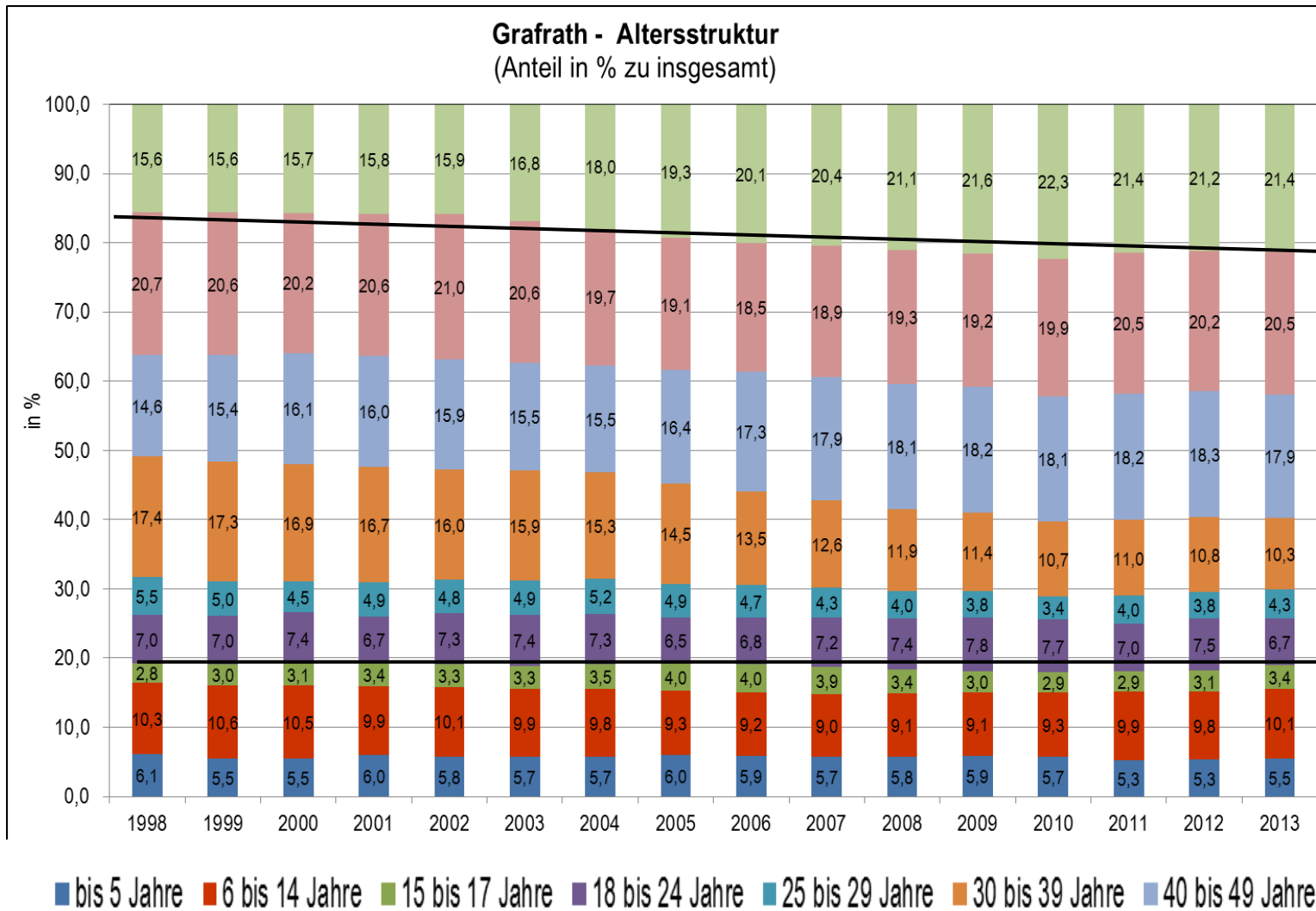
# Bevölkerungsbewegung nach Alter



- Zuwanderung der Familien stärkt die Altersstruktur
  - Zuwanderung der Senioren verstärkt die Überalterung
- Weiterhin Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Gruppen:  
junge Erwachsene, Senioren, Familien

# Altersstruktur

Hinweis:  
Altersstruktur-Daten 2011 + 2012 wurden vom Stat.  
Landesamt auf Basis Zensus 2011 aktualisiert.

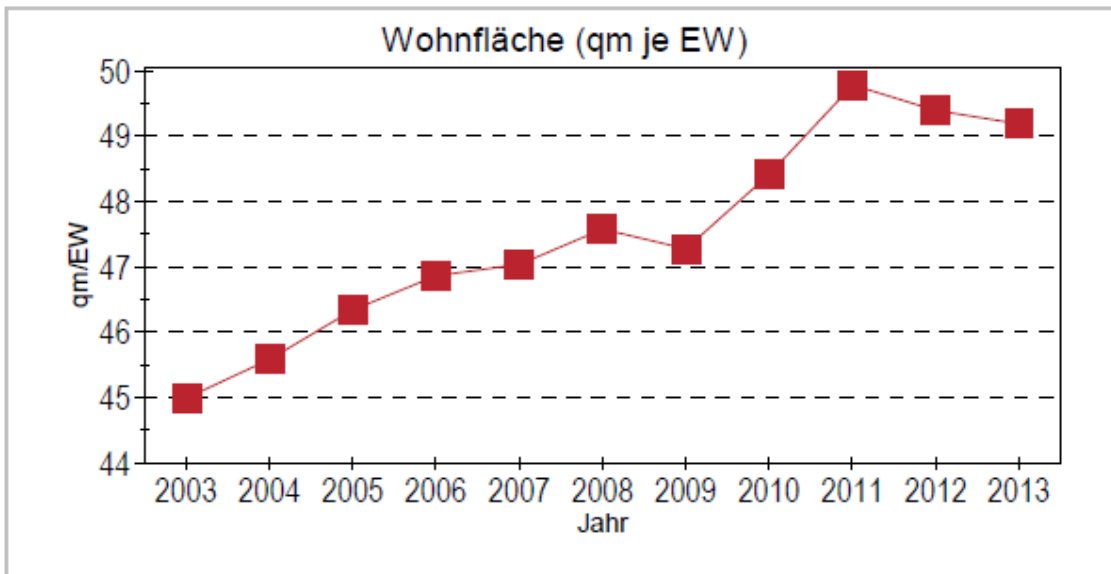


Zahl der Senioren stetig  
steigend

Zahl der Kinder und  
Jugendlichen konstant

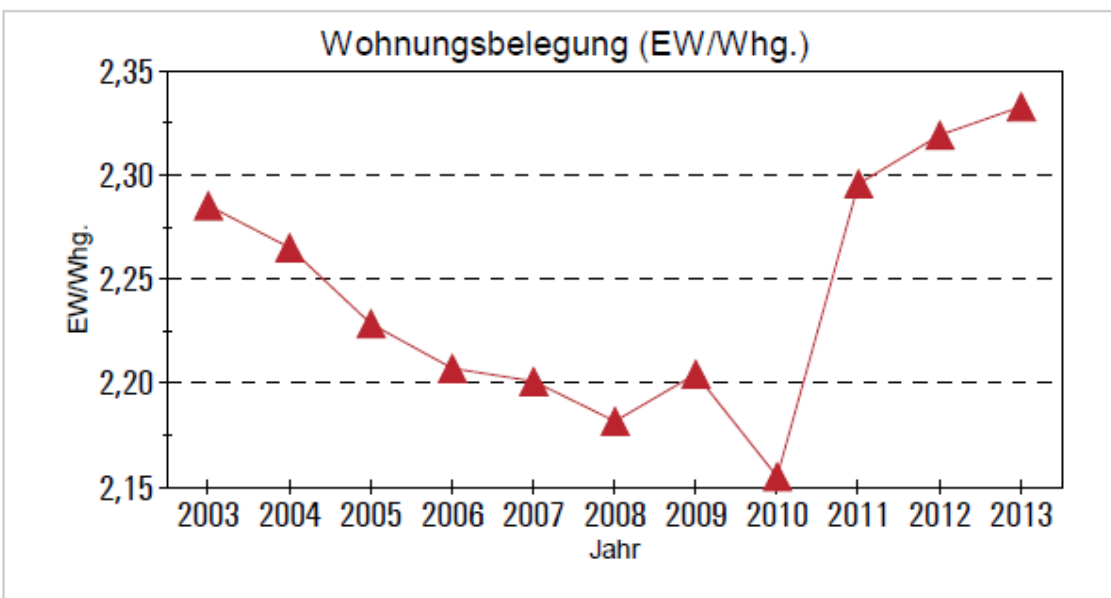
Billetter-Maß als Messgröße für Durchalterung  
(je näher an Wert „0“ desto ausgeglichener ist die Altersstruktur):  
1998: - 0,42    2013: - 0,62 → weitere Überalterung

# Wohnbauentwicklung



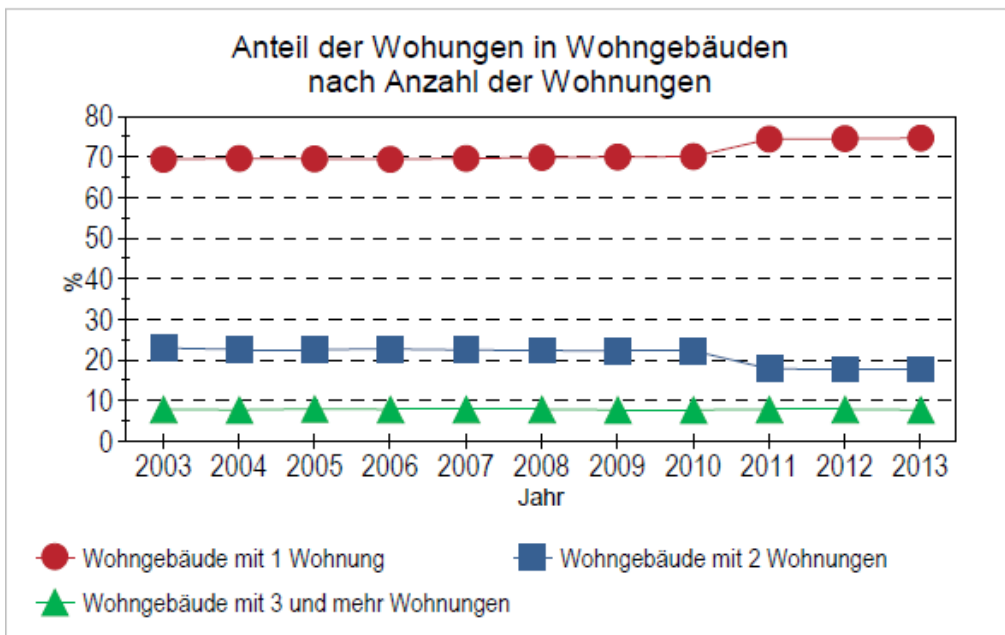
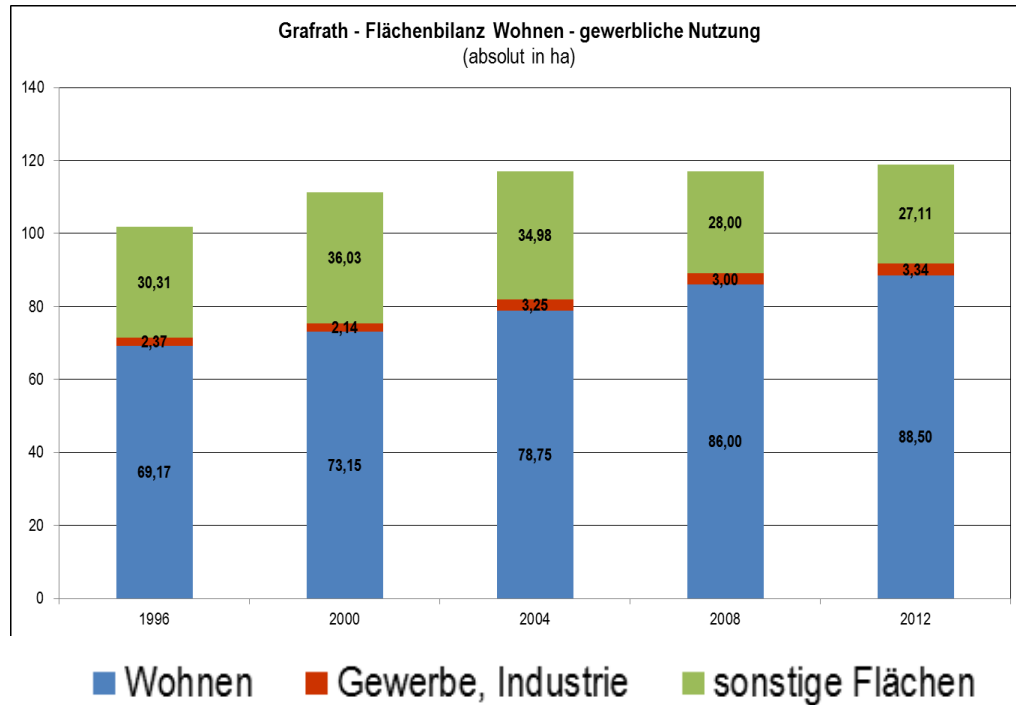
Trend der Vergangenheit setzt sich fort:

- steigende Wohnfläche pro Person
- schrumpfende Haushaltsgrößen → Zensus!



→ Bedarf an kleineren Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte

# Flächennutzung und Wohnbauentwicklung



- Typischer Wohnstandort
  - Einfamilienhäuser als dominierende Wohnform
  - Sehr niedriger Anteil von Zwei- und Mehrfamilienhäusern
- Bedarf an günstigen Wohnformen
- Bedarf an Wohnungen für kleinere Haushalte
- Gleichzeitig Erhalt der typischen Siedlungsstruktur (Mehrfamilienhäuser und verdichtete Bauformen nur punktuell)



# Rückblick auf die Ergebnisse der BürgerWS

# Stärken und Schwächen zum Thema Wohnen aus der BürgerWS

## OEP Grafrath - Wohnen

### Stärken

- Grafrath ist ein beliebter Wohnstandort.
- Die Potenzialfläche „Märchenwaldgrundstück“ hat eine optimale Lage.
- Die Potenzialfläche „Amperterrasse 2“ bietet Möglichkeiten für eine verträgliche Hangbebauung.
- Weitere sinnvolle Ortsabrundungsflächen sind vorhanden.
- Es gibt ein gutes Angebot an sozialen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen (in der Ortsmitte und in Marthashofen).
- Im zentralen Bereich (Supermarkt im Bau) und am S-Bahnhalt bestehen Einkaufsmöglichkeiten.

### Schwächen

- Ohne Zuwanderung wird die Einwohnerzahl sinken und die Bevölkerung von Grafrath überaltern.
- Es gibt kaum verdichtete Baugebiete mit preisgünstigen Wohnungen (Mehrfamilienhäuser und kleine Singlewohnungen). Aber es gibt Bedarf an altersgerechten und generationenübergreifenden Wohnungen sowie den Wunsch nach Wohnungen mit vielfältigen, gemeinschaftlich nutzbaren Flächen.
- Die Gemeinbedarfsfläche „Märchenwald“ ist in optimaler Lage zur S-Bahn und für Wohnnutzung geeignet. Gegenwärtig ist sie „untergenutzt“.
- Es gibt keine gemeindeeigenen Entwicklungsflächen.

# Ziele zum Thema Wohnen aus der BürgerWS

| TOP-Ziele   | Weitere Ziele   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungsangebot für Einheimische und zuziehende Bevölkerung (zur Sicherung der Altersstruktur) schaffen.</li> <li>• Flächen für preisgünstige Wohnformen (Mehrfamilienhäuser mit günstigeren Mietwohnungen) schaffen.</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenentwicklung vor Ausweisung neuer Entwicklungsflächen:</li> <li>• Brachflächen revitalisieren (z.B. „Märchenwald“), Baulücken schließen, Nachverdichtung (in geeigneten Bereichen).</li> <li>• Neue Baugebiete im Einheimischenmodell und unter den Gesichtspunkten der sozialen Bodennutzung entwickeln.</li> <li>• Alternative Wohnformen (kleine Wohnungen, flexible Grundrisse z.B. für Wohngemeinschaften) in verdichteter Bauweise schaffen.</li> <li>• Konzept für die Fläche „Märchenwald“ erstellen und in Bebauungsplan umsetzen.</li> </ul> |
| Herausgefallene Ziele   | Neue Ziele aus BWS  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>FNP-Flächen (ohne Baurecht) sollen erst nach Umsetzung der bisherigen Potenzialflächen mit Baurecht (soweit verfügbar) bebaut werden.</del></li> <li>• <del>Keine Entwicklung im Ortsteil Mauern über den dortigen Eigenbedarf hinaus.</del></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Weiterentwicklung des Ortes Mauern</i></li> </ul>   |
| Rückhol- und Ergänzungskategorie  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Weiterentwicklung des Ortes Mauern</i></li> </ul>   |   |

# Konzepte, Ideen und übergeordnete Aspekte zum Thema Wohnen aus der BürgerWS

| Konzepte und Ideen   | Wichtige übergeordnete Aspekte für die Diskussion in den Runden Tischen   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Konzept eines Einheimischenmodells</li><li>• Umnutzung von EFH mit nur einem Bewohner für Familien</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnqualität erhalten</li><li>• Berücksichtigung flüchtlingspolitischer Aspekte (Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung, künftigen Bedarf an passenden Wohnformen für Flüchtlinge und Asylbewerber decken, Integration)</li><li>• Wohnbedarf für Menschen mit Behinderung (betreutes Wohnen) sicherstellen</li><li>• Soziokulturelle Wertehaltung</li></ul> |

Im 4. RT „Siedlungsstruktur und Ortsbild“  
festgelegte Ziele  
und noch offene Ziele zu Thema Wohnen

# Ergebnisse zum Thema Wohnen aus dem 4. RT

**Die Eignung von Flächen für die Siedlungsentwicklung wurde im 4. RT „Siedlungsstruktur und Ortsbild“ bereits bearbeitet:**

## Zielformulierung BWS

Wohnungsangebot für Einheimische und zuziehende Bevölkerung (zur Sicherung der Altersstruktur) schaffen.

Innenentwicklung vor Ausweisung neuer Entwicklungsflächen

Brachflächen revitalisieren (z.B. „Märchenwald“), Baulücken schließen, Nachverdichtung (in geeigneten Bereichen).

Konzept für die Fläche „Märchenwald“ erstellen und in Bebauungsplan umsetzen.

Weiterentwicklung des Ortes Mauern

## Ergebnis RT

Es wurden für Nachverdichtung geeignete Bereiche und Ortsrandflächen festgelegt, die sich für eine Bebauung eignen.

Ergänzend dazu wurden festgelegt:

- Innerortsflächen, die von Bebauung frei gehalten werden sollen
- Gebiete deren Struktur geschützt werden soll, Bereiche in denen eine Überplanung (z.B. BPlan) sinnvoll ist

Ein Bebauungsplan für einen Teilbereich des „Märchenwaldgrundstücks“ ist in Aufstellung.  
Die gesamte Fläche eignet sich für die Siedlungsentwicklung und sollte komplett überplant werden.

Es wurden Ortsrandflächen festgelegt, die sich für eine Bebauung eignen und Ortsrandflächen, die von Bebauung frei gehalten werden sollen.  
Kein Konsens besteht bei der Frage, ob sich Mauern eher nach außen oder nach innen entwickeln soll sowie bezüglich der Größe der möglichen Entwicklungsflächen.

# Offene Ziele zum Thema Wohnen

**Die noch nicht bearbeiteten Zielformulierungen zum Thema Wohnen beschäftigen sich nicht mit dem „wo“ und „wie viel“ Flächen entwickelt werden sollen, sondern damit „wie“ sich ein am Bedarf angepasstes Angebot schaffen lässt:**

## Zielformulierung BWS

- Flächen für preisgünstige Wohnformen (Mehrfamilienhäuser mit günstigeren Mietwohnungen) schaffen. → Top-Ziel
- Neue Baugebiete im Einheimischenmodell und unter den Gesichtspunkten der sozialen Bodennutzung entwickeln.
- Alternative Wohnformen (kleine Wohnungen, flexible Grundrisse z.B. für Wohngemeinschaften) in verdichteter Bauweise schaffen.

Dabei sind folgende Ideen und übergeordnete Aspekte zu berücksichtigen

- Konzept eines Einheimischenmodells
- Umnutzung von EFH mit nur einem Bewohner für Familien
- Wohnqualität erhalten
- Berücksichtigung flüchtlingspolitischer Aspekte (Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung, künftigen Bedarf an passenden Wohnformen für Flüchtlinge und Asylbewerber decken, Integration)
- Wohnbedarf für Menschen mit Behinderung (betreutes Wohnen) sicherstellen
- Soziokulturelle Wertehaltung

# Inputvortrag zum Thema „preisgünstiges Wohnen“

Herr Wißmann (Planungsverband München) gibt zu Beginn des 5. RT einen Überblick zu folgenden Themen:

- Möglichkeiten einer Gemeinde zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Sozialgerechte Bodennutzung
- Einheimischenmodell
- Neue Wohnformen
- Kommunaler Wohnungsbau



# Maßnahmenideen (Information von Fr. Eiwan)

- Projekt „Wohnen für Hilfe“, Frankfurt

## Was ist „Wohnen für Hilfe“?

Wohnraum schaffen und Unterstützung erhalten, Zuhause bleiben und Zuhause bieten. Diese Überlegungen stehen hinter dem Programm „Wohnen für Hilfe“. Die Idee ist einfach aber sehr wirkungsvoll: Ältere Menschen stellen Studenten oder volljährigen Auszubildenden kostengünstig Wohnraum zur Verfügung und bekommen dafür Hilfsleistungen. Als Orientierungsgrundlage gilt eine Stunde Hilfe im Monat für einen Quadratmeter Wohnraum.

Bezahlt werden in der Regel nur die Nebenkosten. Die eigentliche Miete wird in Form von Dienstleistungen erbracht, wie zum Beispiel:

- Hilfe im Haushalt (Kochen, Putzen, Wäsche waschen, etc.)
- Einkaufen
- Gartenarbeiten
- Gesellschaft leisten
- Unterstützung bei der Nutzung von technischen Geräten (z. B. Computer, Handy)
- Begleitung außer Haus (Arzt, Theater, Museum)
- Betreuung von Haustieren

Grundsätzlich sind die gewünschten Hilfen individuell vereinbar, ausgenommen sind pflegerische Tätigkeiten.

## Wer kann mitmachen?

**Ältere Menschen**  
Senioren, die über ausreichend Wohnraum verfügen (mindestens ein freies Zimmer) und etwas Hilfe oder Unterstützung im Alltag benötigen. Eine Wohnpartnerschaft kann weit mehr bieten als den Austausch von Dienstleistungen. Nicht zu unterschätzen ist der Aspekt der Geselligkeit und der Sicherheit bzw. des Zuwachses an Gefühlen von Sicherheit dadurch, dass einfach jemand da ist und unter demselben Dach wohnt.

**Studenten/Auszubildende**  
Sozial engagierte Studierende oder Auszubildende, die für mindestens ein Jahr Wohnraum suchen, haben die Chance wertvolle Erfahrungen im gemeinschaftlichen und intergenerativen Wohnmodell zu sammeln. „Wohnen für Hilfe“ kann die Sozialkompetenz der Beteiligten erhöhen, die jugendlichen Bilder vom Alter an die Realität anpassen sowie eine positive Sichtweise auf die junge Generation erzeugen.

## Wohnen für Hilfe – eine Erfolgsgeschichte

Seit 2004 vermittelt das Bürgerinstitut e.V. erfolgreich Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt. In dieser Zeit konnten weit über 100 Wohnpartnerschaften vermittelt werden. Diese Partnerschaften sind fast ausschließlich über mehrere Jahre erfolgreich.

## Unser Angebot

Wir beraten und begleiten als erfahrener Partner Interessenten und sind auch gerne bei der Gestaltung eines Vertrags behilflich. Entsprechend ihren Wünschen und Angeboten suchen wir den passenden Wohnpartner und begleiten die Wohnpartnerschaft dauerhaft. Bei eventuell auftretenden Schwierigkeiten stehen wir beiden Wohnpartnern beratend und vermittelnd zur Seite.

## Der Nutzen von „Wohnen für Hilfe“

- Vermeidung von Isolation
- Erhalt/Wiederherstellung von Selbstständigkeit
- Verbesserung der Lebensqualität
- Austausch der Generationen

Ganz praktisch wird ungenutzter Wohnraum bewohnt, was zur Verringerung der Wohnknappheit beiträgt. Eine Wohnpartnerschaft hilft finanzielle Einsparungen zu erzielen und zwar sowohl bei den Studierenden durch geringere Wohnkosten, als auch bei den Älteren durch das Vermeiden von Ausgaben für Dienstleistungen und ggf. Umzugskosten.

Haben Sie Fragen? Rufen Sie an!

Ansprechpartner: Henning Knapheide  
Dipl. Sozialpädagogin / Dipl. Sozialarbeiterin  
Telefon 069/9720 17-42  
E-Mail [knapheide@buergerinstitut.de](mailto:knapheide@buergerinstitut.de)

Wohnen für Hilfe –  
Wohnpartnerschaften zwischen  
Jung und Alt