

Lastenheft

„Leben und Wohnen im Alter“

Wie? Wo? Wann?

Bürgerbeteiligungsprozess B 4.0

Das vorliegende Dokument beschreibt mögliche Formen des Lebens und Wohnens im Alter in Bubenreuth und das Vorgehen zur Umsetzung im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge.



Inhalt

Einleitung..... 4

1. Historische und wirtschaftliche Bedeutung5

 1.1 Historische Bedeutung und Finanzierung..... 5

 1.2 Wirtschaftliche Entwicklung 6

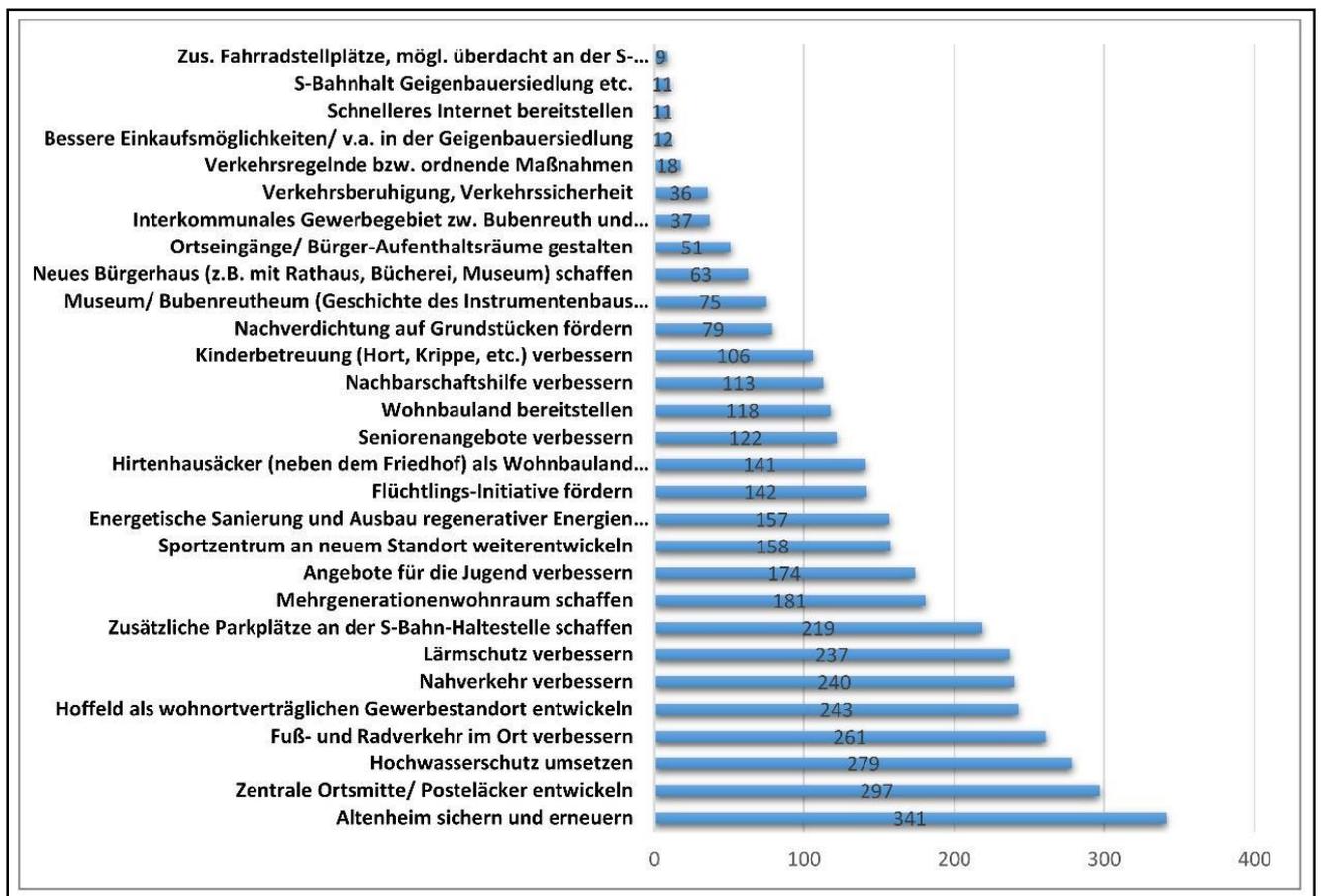
 1.3 Aktuelle Situation..... 7

2. Sozioökonomische Rahmendaten9

 2.1 Demografische Entwicklung 9

 2.2 Ortsteilspezifische Altersstruktur 9

 2.3 Ergebnisse der Haushaltsbefragung - ISEK 15



.....16

 2.4 Demografische Entwicklung im Landkreis und Bedarfsanalyse 16

3. Gemeinderat, Bauausschuss und Bürgerbeteiligung18

 3.1 Bürgermeister, Gemeinderat und Verwaltung..... 18

 3.2 Ausschuss Generationen-, Sport- und Kultur (GSK)..... 19

 3.3 Bürgerbeteiligung 19

 3.4 Bürgerbefragung „Leben und Wohnen im Alter“ 20

4. Zukunftsorientierte Wohnmodelle – Best-Practice-Beispiele	24
4.1 Wohnmodelle	26
4.2 Konzepte von Sozialeinrichtungen	29
5. Mögliche Standorte	35
5.1 Posteläcker Nähe Birkenallee-Ärztehaus.....	37
5.2 Posteläcker Alter Sportplatz	40
5.3 Hirtenhausäcker.....	42
5.4 Sportplatz Nähe Schule.....	44
5.5 Höfnergelände	47
5.6 Wäldchen neben Rathaus.....	49
5.7 Standort Alten- und Pflegeheim Eichenplatz.....	51
5.8 Hoffeld	53
6. Weitere Rahmenbedingungen.....	55
6.1 Städtebauförderung	55
6.2 Energiestrategie.....	56
7. Nutzung des Caritas-Alten- und Pflegeheims St. Franziskus	58
8. Nachhaltigkeit – Generationenverantwortlichkeit	59
8.1 Ökologie und „Wohnen im Alter“	60
8.2 Ökonomie und „Wohnen im Alter“	60
8.3 Soziales und „Wohnen im Alter“	61
9. Zeitplan und Kosten	62
10. Handlungsrahmen für das „Leben und Wohnen im Alter“	64
Literatur.....	66

Einleitung

Seit mehr als sechs Jahren setzen sich der Gemeinderat und die Bürgerschaft mit dem Thema „Wohnen im Alter“ auseinander. Bedingt durch gesetzliche Anforderungen sowie durch geändertes Wohnverhalten älterer Bürger*innen wurden im Bürgerbeteiligungsprozess B 4.o Wünsche und Anregungen gesammelt und an den Gemeinderat und die Verwaltung weitergegeben.

Dabei wurde deutlich, dass „Wohnen im Alter“, sei es barrierefreies Wohnen, Wohnen mit Pflegeleistungen oder auch Vollpflege, nur ein, wenn auch wesentlicher Baustein für das eigentliche erstrebenswerte Ziel, nämlich **„Leben im Alter“** ist. Das schließt ein, dass viele sagen, ich möchte „Leben und Sterben, wo ich hingehöre“¹.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Integrierten Städtebaukonzepts ISEK zeigten die hohe Priorität für das Thema „Wohnen im Alter“.

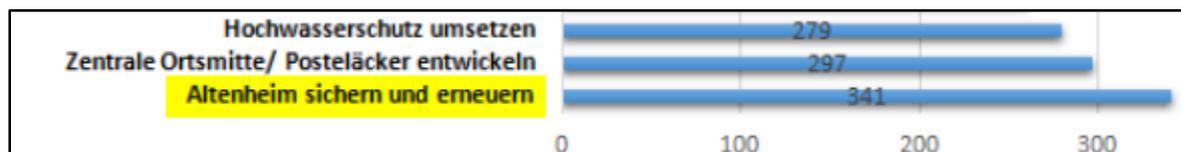


Abbildung 1 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Das am häufigsten angekreuzte Thema für die Ortsentwicklung war „Altenheim sichern und erneuern“ (mit 341 von 579 ausgefüllten Fragebögen) und macht damit die von den Bürgern geforderte Dringlichkeit deutlich.

In zahlreichen Gesprächen des Bürgermeisters und der Verwaltung mit dem Betreiber des Altenheims St. Franziskus wurde die Sicherung bzw. Modernisierung thematisiert und Möglichkeiten der Realisierung moderner altersgerechter Wohnformen in Bubenreuth diskutiert. An diesen Gesprächen nahmen teilweise auch die Seniorenbeauftragten und Vertreter des Generationen-, Sport- und Kulturausschusses teil.

Im Juni 2018 wurde deutlich, dass der aktuelle Betreiber des Alten- und Pflegeheims weder eine Modernisierung noch einen Neubau in Bubenreuth in der von den Bürgern gewünschten Form verfolgt².

Das vorliegende Dokument fasst in einem Lastenheft³ die Vorgaben und Leitlinien aus Sicht der Gemeinde Bubenreuth für mögliche Investoren und Betreiber zusammen und dokumentiert für die Bürger den Stand der aktuellen Diskussion und ermöglicht so, dass sich die Bürgerinnen und Bürger weiterhin aktiv einbringen können. Das Lastenheft beschreibt den historischen Hintergrund, die aktuelle Situation und Lösungsansätze für das Thema „Leben und Wohnen im Alter“. Die Vorgaben orientieren sich an den Wünschen und Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger, am Leitbild des Gemeinderats, basieren auf dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK und dem darin eingebetteten Bürgerbeteiligungsprozess B 4.o. Zusätzlich werden die Ergebnisse der Befragung der Bürger*innen zum „Leben und Wohnen im Alter“ (Mai 2019) zusammenfassend dokumentiert und in den Vorgaben für einen Investor und Betreiber einer Wohnanlage berücksichtigt.

Ausführlich werden mögliche Standorte in der Gemarkung Bubenreuth diskutiert und einer Bewertung unterzogen, die „Wohnen im Alter“ als Teil des „Lebens im Alter“ versteht. Zusätzlich wird der Kontext zur den Plänen der Städtebauförderung und dem aus der Energiestrategie abgeleiteten Energienutzungsplan hergestellt.

Abschließend skizziert das Lastenheft einen zeitlichen Rahmen für das weitere Vorgehen, der mit fortschreitender Diskussion angepasst werden muss.

¹ Der Text nimmt Bezug auf ein Buch von Klaus Dörner: Leben und Sterben, wo ich hingehöre: Dritter Sozialraum und neues Hilfesystem, Neumünster 2012

²/4/ AH Bubenreuth Stellungnahme Gemeindeblatt 8/2018

³ /21/ Definition Lastenheft

1. Historische und wirtschaftliche Bedeutung

Im Zusammenhang mit dem geförderten Projekt Bubenreuth 4.o – Entwurfsphase⁴ hat der Gemeinderat in seinem Leitbild⁵ zu den Themenfeldern „Leben“ und „Wohnen“ u. a. festgelegt „Bubenreuth ...

- ermöglicht durch eine zielgerichtete Bauleitplanung Wohnen für Menschen in allen Lebensphasen.
- unterstützt den Geschosswohnungsbau mit multifunktionalem, altersgerechten Miet- und Eigentumswohnraum.“

Diesen Kernsätzen folgend haben sich der Gemeinderat und der Bauausschuss in mehreren Sitzungen mit dem Projekt „Wohnen im Alter“ auseinandergesetzt.

1.1 Historische Bedeutung und Finanzierung

„Das Caritas-Alten- und Pflegeheim St. Franziskus wurde 1986 bis 1988 erbaut. An der Stelle des heutigen Gebäudes stand früher eine 1951 eingeweihte Lehrlingswerkstätte für Geigen-, Zupfinstrumenten- und Bogenbau mit einem Jugendwohnheim, in dem ab 1957 auch einige ältere Menschen wohnten. Nach einem Umbau wurde das Haus 1965 zum Altenheim⁶.“

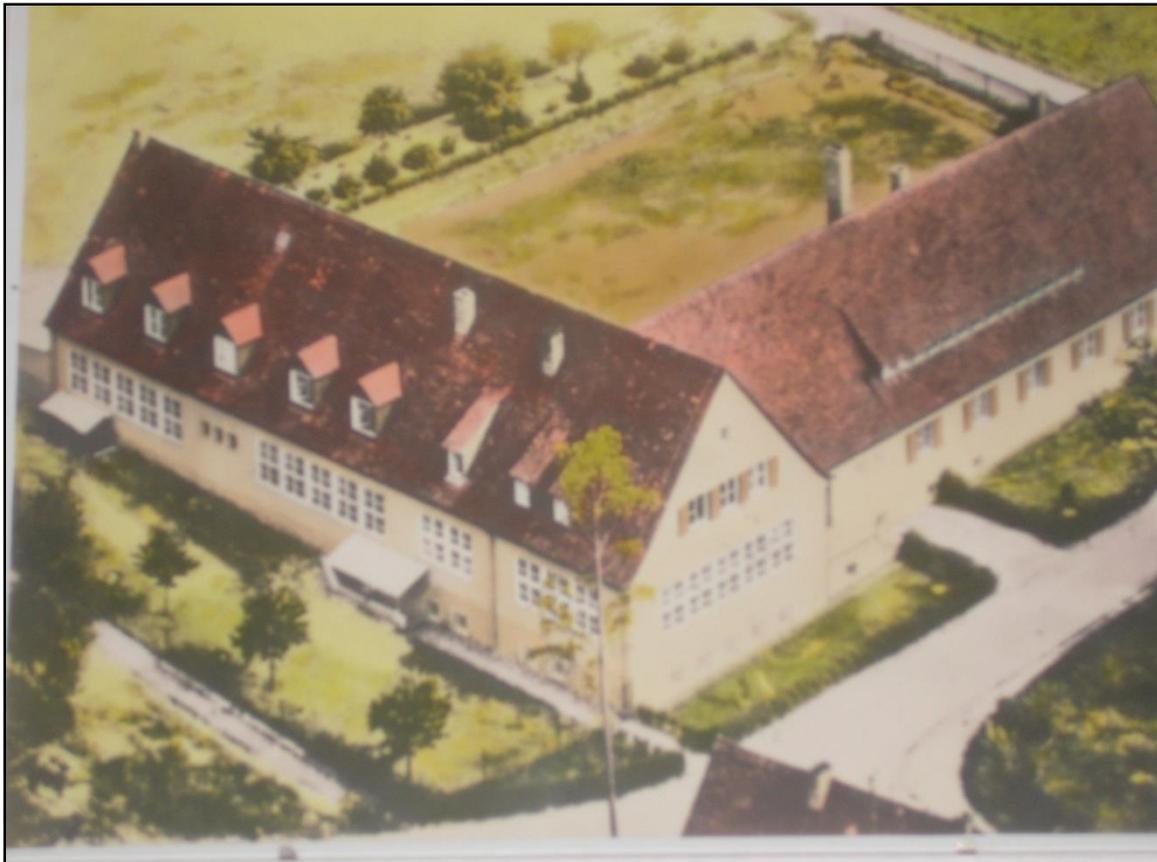


Abbildung 2 Lehrlingswerkstätte

⁴ http://www.ew-bubenreuth.de/2014-12-11_B4o_V-0-5-1_Master_HR.pdf

⁵ <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,104>

⁶ https://www.altenheim-bubenreuth.de/unser_haus/geschichte.html

„Am 28. April 1988 wurde das Caritas-Alten- und Pflegeheim St. Franziskus eingeweiht. Ein Neubau mit 96 Plätzen, davon 59 für Pflegefälle.“



Abbildung 3 Lage des St. Franziskus Heims

Die reinen Baukosten des Gesamtprojekts betragen 10,9 Millionen DM, für die Einrichtung benötigte man 1,12 Millionen DM, insgesamt 12.020.000 DM, plus 200.000 DM für eine Priesterwohnung. Finanziert wurde das Projekt vom Bayerischen Staat mit 4,4 Millionen DM, über den Landesaltenplan mit 490.000 DM, mit einem Zuschuss der Regierung von Mittelfranken, von insgesamt 620.000 DM. Der Landkreis beteiligte sich mit 540.000 DM inkl. der Zinsen für ein Darlehen in gleicher Höhe. Die Gemeinde Bubenreuth steuerte einen Zuschuss von 800.000 DM bei. Die Erzdiözese Bamberg gab 1,5 Millionen DM und der Caritas-Verband brachte 1,12 Millionen DM aus Spendengeldern auf.“⁷

1.2 Wirtschaftliche Entwicklung



Abbildung 4 Innenhof Alten- und Pflegeheim St. Franziskus

Alten- und Pflegeheim St. Franziskus⁸

Das Altenheim, *Träger (Josephsstiftung) und Betreiber (Caritas)*, umfasste ursprünglich 96 Pflegeheimplätze. Seit 2017 werden 49 Plätze in Ein-Bett-Zimmern, davon ein Platz für Kurzzeit- und Verhinderungspflege sowie 24 Plätze in Zwei-Bett-Zimmern angeboten. In der folgenden Tabelle ist für 2017 / 2018 die Belegung gelistet. Aufgrund der niedrigen Belegung durch Bubenreuther*innen wird deutlich, dass die Einrichtung eine überregionale Bedeutung hat.

	2014	2015	2016	2017	2018
Belegung					
Bewohner gesamt				81	62
Anteil Bubenreuther					15

⁷ Auszugsweise aus“ Die Geschichte des Dorfes Bubenreuth“ 1243 - 1993 S. 146 -148

⁸ <http://www.eo-bamberg.de/eob/dcms/>

Das Altenheim bietet zusätzliche Einrichtungen bzw. Angebote an: Cafeteria, offener Mittagstisch sowie Gottesdienste.

Seniorenrelevante Dienstleistungen durch Anbieter im Bereich der häuslichen Pflege bestehen durch die Caritas-Sozialstation Bubenreuth, die Diakonie Erlangen bzw. private Pflegedienste.

Im Transparenzbericht⁹ wird der Einrichtung mit der Bewertung 1,4 eine hohe Pflegequalität bestätigt.

1.3 Aktuelle Situation

Die seit 01.09.2011 geltenden landesrechtlichen Bestimmungen der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes erfordern Angleichungsmaßnahmen im Bestand bis 31.08.2016, wobei die Frist aber auf Antrag des Heimträgers bis 31.08.2036 (!) verlängert werden kann (§ 10 der AVPfleWoqG); es gelten dann so lange die geringere Anforderungen stellenden bisherigen Bestimmungen der (bundesrechtlichen) Heimbauverordnung fort¹⁰.

„§ 10 Fristen zur Angleichung

(1) ¹Für stationäre Einrichtungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung in Betrieb sind oder für die eine Baugenehmigung beantragt ist und die die Mindestanforderungen der § 1 Abs. 2 und §§ 2 bis 9 nicht erfüllen, gilt eine Angleichungsfrist von fünf Jahren. ²Die zuständige Behörde kann auf Antrag längere angemessene Fristen zur Angleichung an die einzelnen Anforderungen einräumen. ³Der Antrag kann frühestens ein Jahr vor Ablauf der Fünf-Jahres-Frist eingereicht werden. ⁴Die Frist für die Angleichung nach Satz 2 endet bei grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen, spätestens jedoch 25 Jahre nach Inkrafttreten dieser Verordnung.

(2) Abweichend von Abs. 1 finden § 2 Abs. 2 Satz 1 und § 6 Abs. 1 Satz 3 keine Anwendung auf stationäre Einrichtungen der Pflege und für ältere Menschen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung in Betrieb sind oder für die eine Baugenehmigung erteilt wurde.“¹¹

Basierend auf dieser Gesetzeslage hat die Caritas wie folgt Stellung genommen:

Zitat: „ Das Caritas-Alten- und Pflegeheim St. Franziskus entspricht baulich nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften, die nach der bayerischen Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) einzuhalten sind. Damit die Einrichtung nicht spätestens Ende 2023 geschlossen werden muss, müsste ein Ersatzneubau errichtet werden. Ein Neubau bei laufendem Betrieb kann am jetzigen Standort Eichenplatz 6 allerdings nicht erfolgen, da auf dem Grundstück der Platz dazu fehlt. Bereits seit 2013 hat der Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg daher in Bubenreuth und in benachbarten Gemeinden intensiv nach einem geeigneten Bauplatz gesucht. In dieser Zeit haben der Diözesan-Caritasverband und die Joseph-Stiftung als möglicher Bauträger zahlreiche Gespräche mit der Gemeinde Bubenreuth und mit anderen Behörden geführt, Ortsbesichtigungen unternommen und Entwürfe entwickelt. Ein ausreichend großes und finanzierbares Grundstück, an dem der Diözesan-Caritasverband zeitnah das Bauvorhaben hätte verwirklichen können, ließ sich jedoch nicht finden. (...) Aufgrund der dargestellten Situation hat der Aufsichtsrat des Caritasverbandes für die Erzdiözese Bamberg am 19. Juni 2018 (Ergänzung d. d. Verf.) einstimmig beschlossen, dass das Caritas-Alten- und Pflegeheim St. Franziskus in Bubenreuth zu Jahresbeginn 2019 in die Caritas regio gGmbH der Erlanger Caritas eingehen soll. (...) Wenn die caritas regio gGmbH die Betriebsträgerschaft für das Caritas-Alten- und Pflegeheim St. Franziskus übernimmt, hat dies einen entschei-

⁹ /25/ Transparenzbericht 1.4.2017

¹⁰ <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayAVPfleWoqG?AspxAutoDetectCookieSupport=1>

¹¹ <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayAVPfleWoqG-10>

denden Vorteil: Die Caritas Erlangen hat die Möglichkeit, auf einem kirchlichen Grundstück in Niederndorf neu zu bauen. Die Caritas regio gGmbH möchte dadurch ihr Leistungsnetzwerk für Senioren erweitern und vor allem auch Tagespflege anbieten. Sobald das neue Gebäude fertig ist, wird die Caritas regio gGmbH den Heimbetrieb von Bubenreuth nach Niederndorf verlagern. Bis dahin wird sie die Einrichtung in Bubenreuth unverändert weiter betreiben. (...) Wenn das Caritas-Alten- und Pflegeheim St. Franziskus nach Niederndorf umgezogen ist, bietet sich die Chance, das Grundstück Eichenplatz 6 anders zu nutzen. Der Diözesan-Caritasverband ist daran interessiert, gemeinsam mit der Caritas Erlangen auch in Bubenreuth wieder Dienstleistungen der Altenhilfe anzubieten (...).

Ein konkreter Zeitplan für die genannten Entwicklungen lässt sich zum jetzigen Stand der Dinge noch nicht angeben. Fest steht, dass der Diözesan-Caritasverband den Betrieb des Caritas-Alten- und Pflegeheims St. Franziskus zum 1. Januar 2019 der Caritas regio gGmbH übergeben möchte.¹²

Was bedeutet dies aus Sicht der Bubenreuther Bürgerinnen und Bürger?

Das Alten- und Pflegeheim St. Franziskus wird Ende 2023 geschlossen. Die Bewohner werden in ein Alten- und Pflegeheim nach Niederndorf (bei Herzogenaurach) verlegt. Die Caritas bietet ab 2024 keine Pflegeplätze in einem Alten- und Pflegeheim in Bubenreuth an.

Seit Beginn des Ortsentwicklungsprozesses im Jahre 2013 verfolgen Bürgermeister, Gemeinderat, Seniorenbeauftragte, die Verwaltung und die Ortsentwicklungsgruppe der Energiewende Bubenreuth (EWB) mit großem Interesse die Diskussion der Bubenreuther Bürgerinnen und Bürger zum Thema „**Leben und Wohnen im Alter**“.

In den Bürgerforen 2013 - 2014 haben zahlreiche Bürger ihre Ideen und Wünsche zum „Leben und Wohnen im Alter“ eingebracht. Bei der Haushaltsbefragung 2014 haben die Bürger*innen Bubenreuths, mit höchster Priorität sich gewünscht, dass der Lebensabschnitt „Alter“ **in Bubenreuth** gesichert wird.

Aus den Beiträgen der Bürgerinnen und Bürger kann entnommen werden, dass es für alle Bürger, nicht nur für die „Alten“, besonders wichtig ist, den Lebensabschnitt „Alter“ in ihrer, meist über Jahrzehnte gewachsenen Lebensgemeinschaft verbringen zu können, in der Nähe ihrer Verwandten, Kinder und Kindeskinde, in der Nähe zu Freunden und langjährigen Weggefährten.

„Wohnen im Alter“, sei es barrierefreies Wohnen, Wohnen mit Pflegeleistungen oder auch Vollpflege ist nur ein, wenn auch wesentlicher Baustein für das eigentliche, erstrebenswerte Ziel, nämlich „**Leben im Alter**“. Deshalb wird sich die EWB, in Zusammenarbeit mit den Bubenreuther Seniorenbeauftragten, weiterhin mit aller Kraft bemühen, die Kommune bei der Umsetzung dieses Ziels zu unterstützen, nach Wegen zu suchen, die „**Wohnen** und damit **Leben im Alter in Bubenreuth**“ ermöglichen. Dies unabhängig von fremdbestimmten wirtschaftlichen und organisatorischen Interessen.

Nicht das Irgendwie oder das Irgendwo ist das Maß der Dinge, sondern die Menschen in Bubenreuth, egal ob jung oder alt!

¹² /4/ Auszüge aus der Stellungnahme des Caritasverbandes vom 3.8.2018

2. Sozioökonomische Rahmendaten

2.1 Demografische Entwicklung¹³

Geburtenrückgang und Alterung der Bevölkerung stellen nicht nur für Bubenreuth eine Herausforderung dar. Die Analyse der demografischen Entwicklung zeigt Problembereiche auf und ist ein Hintergrund der laufenden Bemühungen im Hinblick auf die Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Am 31.12.2015 leben in Bubenreuth 4.920 Personen mit Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Bezogen auf 4.552 Personen mit Erstwohnsitz in 2014 und ca. 2000 Haushalten ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,28 Pers. pro Haushalt. Betrachtet man die Entwicklung der Bevölkerung in den letzten Jahren, so kann Bubenreuth lediglich eine marginale Bevölkerungszunahme verzeichnen. Diese Entwicklung ergibt sich durch das Zusammenspiel von Salden aus der natürlichen (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) und der Wanderungs-Bewegung (Differenz zwischen Zu- und Fortzügen). Während Bubenreuth seit 2011 insgesamt eine positive Wanderungsbewegung aufweist, ist die natürliche Bevölkerungsbewegung aufgrund des demografischen Wandels abnehmend.

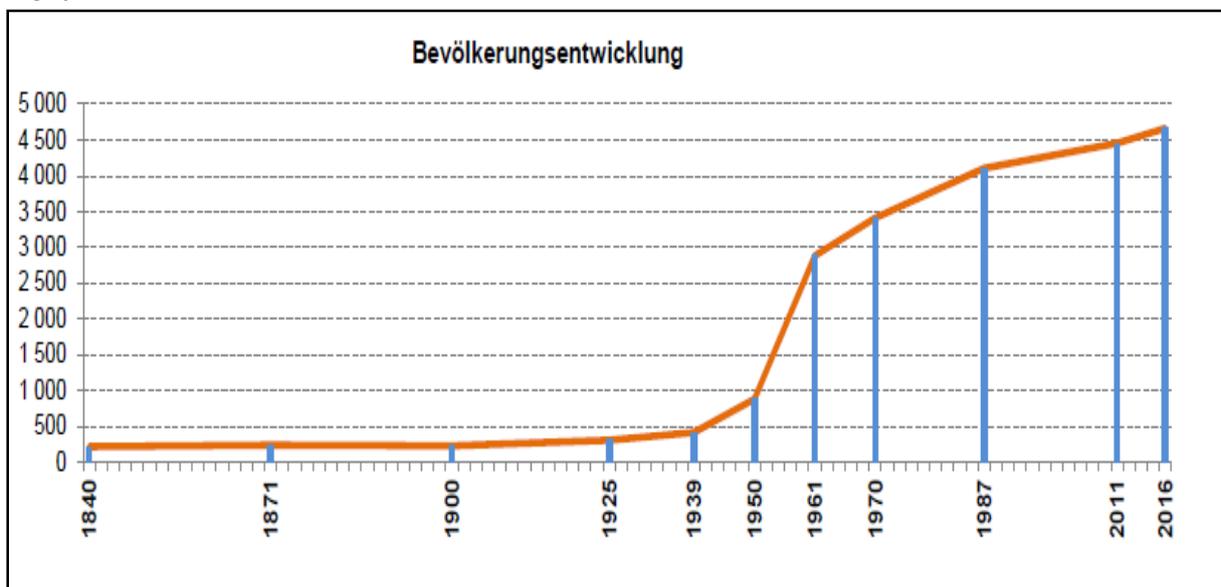


Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung¹⁴

Wie der Vergleich von Bubenreuth mit größeren Verwaltungseinheiten in 2013 zeigt, wird das Defizit bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung deutlich durch den erzielten Wanderungsgewinn kompensiert, und das vor dem Hintergrund moderater Nachverdichtung bzw. geringer Neubauintensität. Die Entwicklung weist deshalb auf eine rege Nachfrage nach Wohnraum in Bubenreuth hin und belegt damit auch die Entwicklungsfähigkeit bzw. den Bedarf an Entwicklungsflächen.

2.2 Ortsteilspezifische Altersstruktur

Die folgenden Grafiken zeigen den Altersaufbau und die Pflegebedürftigkeit für Deutschland in den Jahren 2030 bis 2050 sowie die im Rahmen von ISEK ermittelten Ortsteil spezifischen Strukturen. Die für Bubenreuth vorliegenden Daten (siehe S. 13 ff) folgen im Wesentlichen der Prognose der Daten der Bundesrepublik.

¹³ /6/ Auszugsweise aus Quelle ISEK-Bericht

¹⁴ /18/ <https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09572119.pdf>

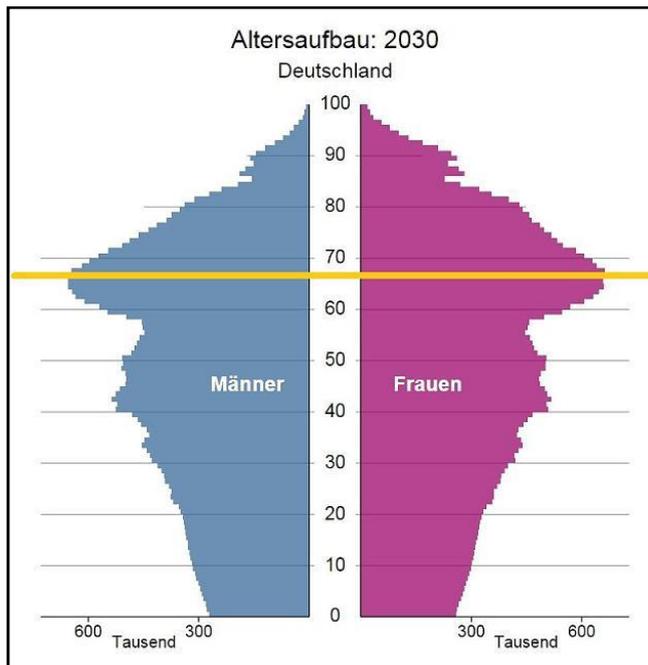


Abbildung 6 Die Alterspyramide der deutschen Bevölkerung im Jahr 2030¹⁵

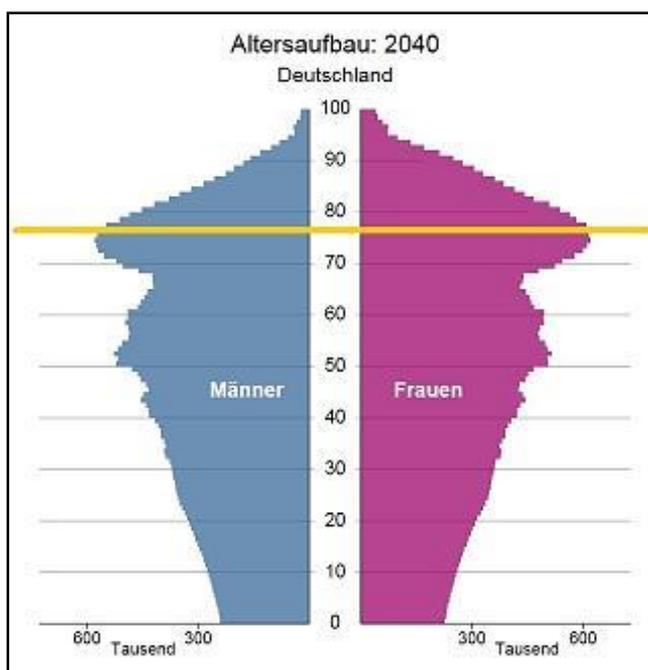


Abbildung 7 Die Alterspyramide der deutschen Bevölkerung im Jahr 2040

¹⁵ https://www.focus.de/finanzen/altersvorsorge/rente/alterspyramide-2030-wenn-sie-nach-dieser-linie-geboren-wurden-haben-sie-ein-problem_id_4564702.html

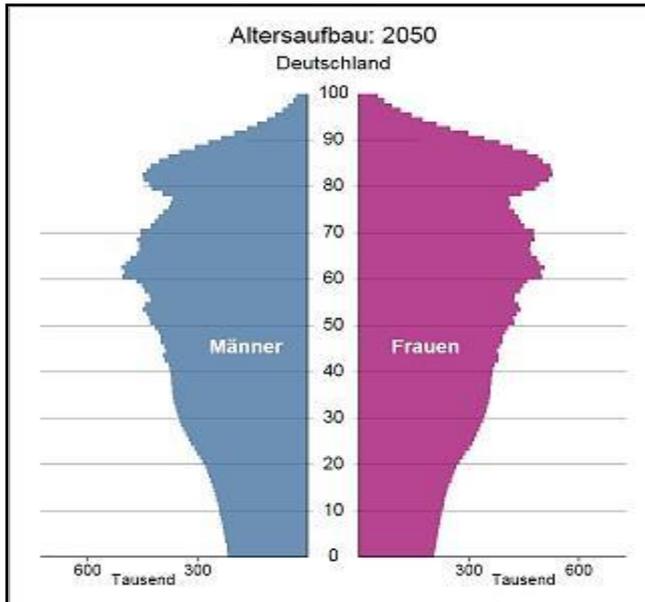


Abbildung 8 Die Alterspyramide der deutschen Bevölkerung im Jahr 2050

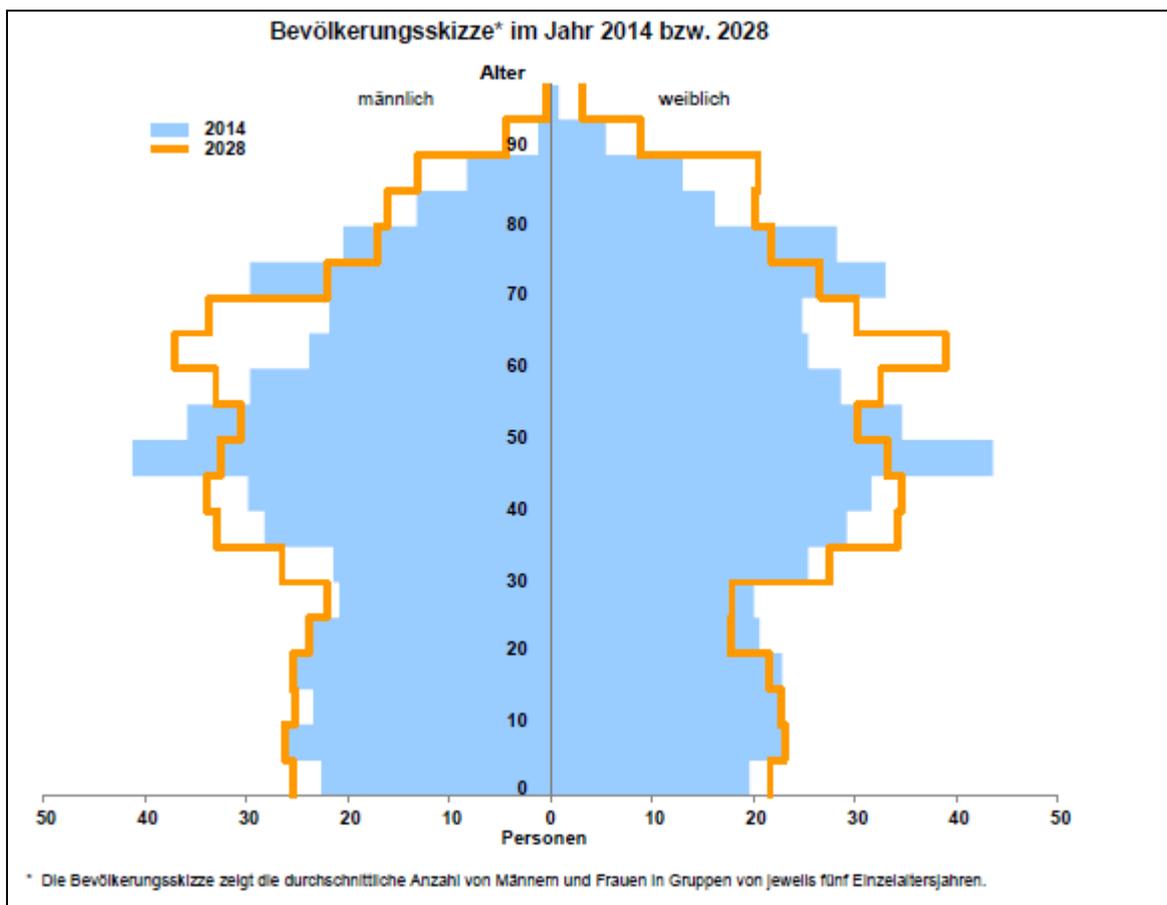


Abbildung 9 Alterspyramide für Bubenreuth¹⁶ Bevölkerungsskizze 2014 und 2028

¹⁶ /26/ Bayerisches Landesamt für Statistik S. 6

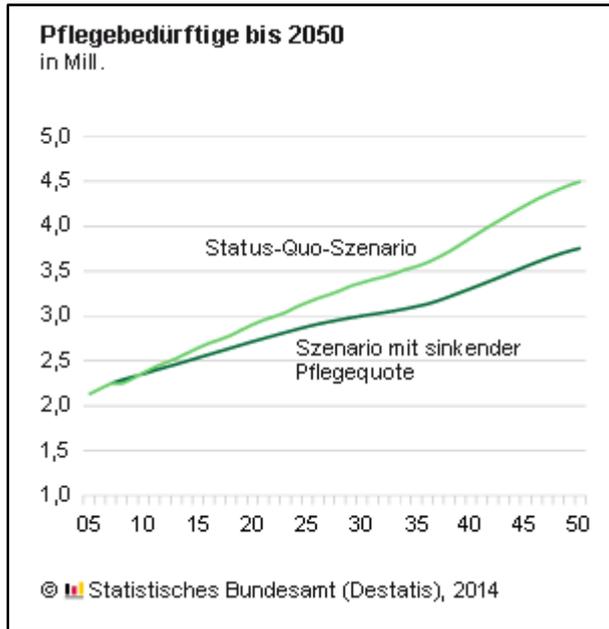


Abbildung 10 Pflegebedürftige bis 2050¹⁷

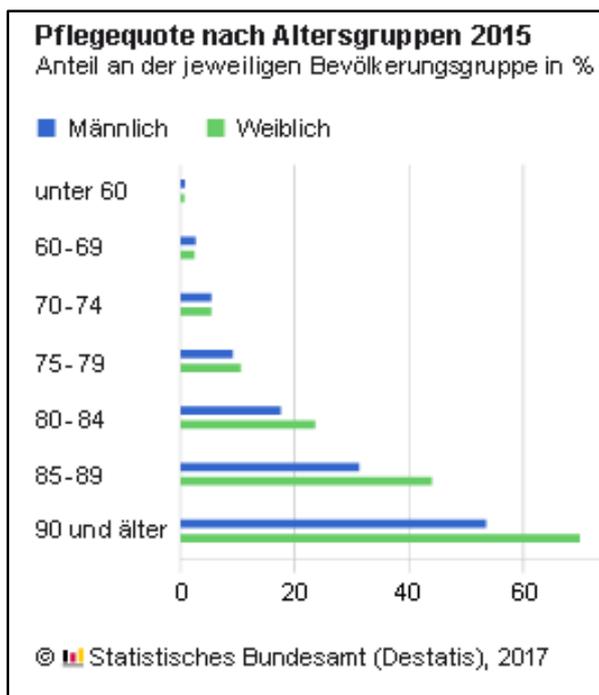


Abbildung 11 Pflegequote nach Alter¹⁸

¹⁷ <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Gesundheit/Pflege/Pflege.html>

¹⁸ <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Gesundheit/Pflege/Pflege.html>

Im Jahr 2015 lebten in Bubenreuth 1095 Personen (22,3%) mit einem Alter von über 65 Jahren. Die „Gruppe“ der über 50-Jährigen ist mit 2051 Personen (41,7%) vertreten (Haupt- und Nebenwohnsitz!).

Dies zeigt den hohen Grad der aktuellen Überalterung. Aus Rahmenplan „4.1 Altersstruktur“ bzw. Tab. 1 (Anm. d. Verf.: *Kapitel lt. ISEK-Bericht*) gehen jedoch auch erfreulichere Entwicklungen hervor. So liegen die Anteile der „unter 6-Jährigen“ aber auch der „6 bis unter 15-Jährigen“ wieder über dem Landkreis- bzw. Bayern-Durchschnitt, während sowohl die Gruppe der „15 bis unter 18-Jährigen“ als auch die der „18 bis 25-Jährigen“ unterdurchschnittlich vertreten ist. Dies dürfte auf einen, beginnend vor 10 bis 15 Jahren sich anbahnenden, in den einzelnen Siedlungsgebieten mehr oder weniger *ausgeprägten Generationenwechsel hinweisen*.

Die Datenbasis stammt von der Anstalt für kommunale Datenverarbeitung Bayern (AKDB) /2015.

Einwohner in Bubenreuth nach Altersgruppen *) berücksichtigt sind Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, Stand 2015								
Altersgruppe	Vogelsiedlung	Altort	Schule	Bikelsberg	Geigenbauersiedlung	Südhang	Rudelsweiher	Bubenreuth
EW gesamt	1336	323	742	686	1223	538	72	4920
unter 6 Jahren	62	13	62	34	64	28	3	266
6 bis unter 15	130	28	61	58	81	83	11	452
15 bis unter 18	42	13	23	31	34	11	5	159
18 bis unter 25	99	31	56	51	100	42	3	382
25 bis unter 30	64	19	40	38	81	17	1	260
30 bis unter 50	349	93	203	196	339	151	19	1350
50 bis unter 65	279	62	152	133	220	102	8	956
65 oder älter	311	64	145	145	304	104	22	1095

Abbildung 12 Altersstruktur nach Ortsteilen

2.3 Ergebnisse der Haushaltsbefragung - ISEK

Zitat:¹⁹ „Mit der Haushalts- und Gewerbebefragung sollten Bürgerinnen und Bürger sowie Gewerbetreibende und Institutionen die Möglichkeit bekommen, ihre Vorschläge zur Ortsentwicklung einzubringen. Von 2200 ausgeteilten Fragebögen wurden 579 ausgefüllt bis zum 19. April 2015 an die Gemeinde zurückgeschickt. Die **Rücklaufquote** fiel mit **26,3%** überdurchschnittlich hoch aus. Damit konnte ein sehr guter und den Detaillierungsgrad offenen Fragen betreffend hochwertiger Rücklauf erreicht werden. Viele Bubenreuther Akteure nutzten die Möglichkeit, sich grundsätzlich zum Ortsentwicklungsprozess zu äußern.

Neben den 22 vorgegebenen Maßnahmen-Antwortmöglichkeiten, die im Laufe der drei Bürgerforen bzw. bei den Gemeinderats-Klausuren eine Rolle spielten, nutzten 274 Bürgerinnen und Bürger bzw. Betriebe/Institutionen die Möglichkeit, ergänzende Maßnahmen bzw. Projekte vorzuschlagen, was einem Anteil von gut 47% der Antwortenden entspricht. Darüber hinaus enthielten 397 Bögen (68,6%) Angaben zu den abgefragten „drei wichtigsten Themen der Ortsentwicklung“. Das Antwortspektrum erwies sich jeweils als breit. Detaillierte Ausführungen bezüglich wichtiger Themen wurden häufig vorgenommen. Beispiele sind insbesondere Verkehrs-, Anlieger-, Kultur und soziale Aspekte.

Wichtige Themen für die Entwicklung Bubenreuths

Die Eingangsfrage „Welche der in den Bürgerforen und bei den Gemeinderats-Klausuren entwickelten und alphabetisch vorgegeben Maßnahmen/Themen erachten Sie als wichtig für die Ortsentwicklung? Bitte kreuzen Sie an bzw. ergänzen Sie.“ erbrachte folgendes Antwortspektrum.

¹⁹ /6/ Quelle ISEK-Bericht

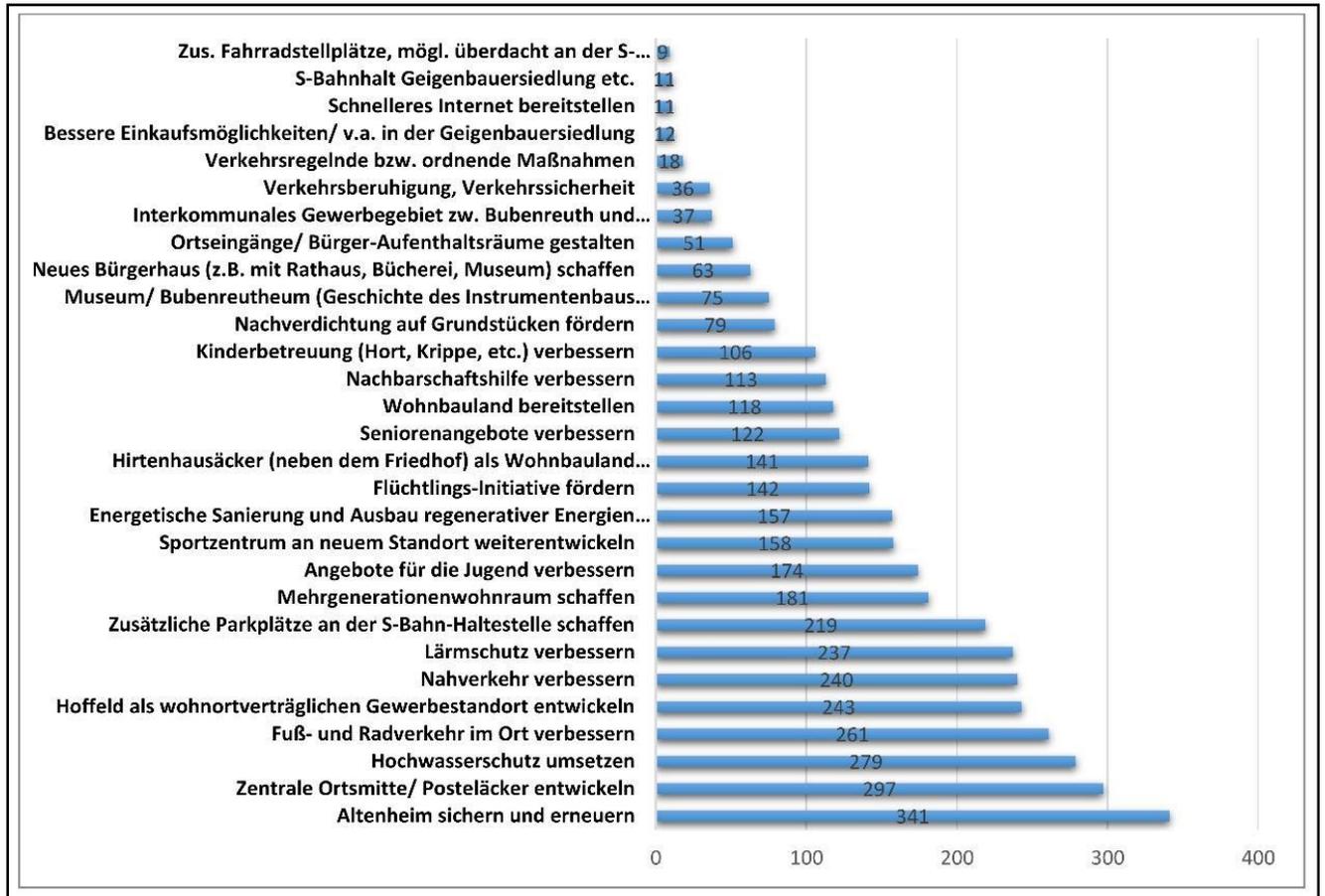


Abbildung 13 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Auf die abschließende Frage, „Wenn Sie alle genannten bzw. von Ihnen ergänzten Aspekte der Ortsentwicklung betrachten, was sind Ihrer Meinung nach die 3 wichtigsten Aspekte?“ ergab sich folgende Reihung:

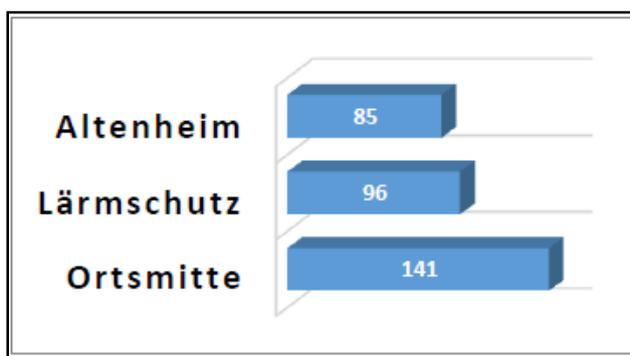


Abbildung 14 Die wichtigsten Aspekte der Ortsentwicklung

2.4 Demografische Entwicklung im Landkreis und Bedarfsanalyse

„Im Rahmen der Fortschreibung des Seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes wurden mit Stichtag 31.12.2016 für den Teilbericht 1 „Bestands- und Bedarfsermittlung“ Bestände und Bedarfe im Bereich der Versorgung und Pflege für den Landkreis erneut abgefragt und errechnet.

Vorliegend werden die Ergebnisse für den Osten des Landkreises – im Seniorenpolitischen Gesamtkonzept die Versorgungsregion „Erlanger Land“ – zusammengefasst. Zur Versorgungsregion "Erlanger

Land“ zählen die Gemeinden Baiersdorf, Bubenreuth, Buckenhof, Eckental, Heroldsberg, Kalchreuth, Marloffstein, Möhrendorf, Spardorf und Uttenreuth.“²⁰

Abbildung 15 Erlanger Land

Wie die Abbildung zeigt, umfasst das „Erlanger Land“ ein Gebiet, das deutlich über einen für Bubenreuth relevanten Bereich hinausgeht. Deshalb haben die Daten für Bubenreuth nur begrenzte Aussagefähigkeit. Außerdem bezieht sich die Fortschreibung des Seniorenpolitischen Gesamtkonzepts auf die durch den Landkreis Mittelfranken vorgegebenen Grenzen und berücksichtigt deshalb Bubenreuther Nachbarschaften wie Erlangen oder Oberfranken nicht.

Die Bestands- und Bedarfsermittlung kommt für das „Erlanger Land“ zu folgenden Ergebnissen²¹:

1. Ambulante Pflege

„Im Bereich der ambulanten Pflege kann für die Versorgungsregion „Erlanger Land“ von einer sehr guten Versorgungsstruktur ausgegangen werden. Der für die Region ermittelte Bedarf wird mit den zur Verfügung stehenden Pflegekräften aktuell maximal gedeckt. Es kann sogar langfristig von einer ausreichenden Versorgungsdichte ausgegangen werden.“

2. Teilstationäre Pflege

„Tagespflege

Rein rechnerisch verfügt die Versorgungsregion selbst ohne stationäre Plätze (Seniorenzentrum Martha-Maria, Eckenthal-Forth) über eine über dem Maximalbedarf liegende Versorgung im Bereich der Tagespflege. Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die Plätze in der Seni-Vita-Tagespflege in Baiersdorf zu einem Großteil durch Tagespflegegäste aus der eigenen Einrichtung

²⁰ /23/ Zusammenfassung Bestands- und Bedarfsanalyse Pflege und Versorgung, Ulrike Dorau 11/2018

²¹ /23/ Grafiken unter „Zusammenfassung Bestands- und Bedarfsanalyse Pflege und Versorgung für die Versorgungsregion „Erlanger Land““

belegt wird. Der Anteil an zur Verfügung stehenden Plätzen für externe Tagespflegegäste ist sehr gering.

Kurzzeitpflege

Zum Stichtag 31.12.2016 standen in der Versorgungsregion nur 7 ganzjährige Kurzzeitpflegeplätze zur Verfügung. Die übrigen 22 Plätze stehen nur als sogenannte „zeitweise eingestreute“ Kurzzeitpflegeplätze zur Verfügung, die allerdings nur dann vorhanden sind, wenn auch ansonsten freie Plätze in der Einrichtung vorhanden sind. Eine gute Versorgung ist hier langfristig nur dann gegeben, wenn mindestens die Hälfte der zeitweise eingestreuten Plätze tatsächlich zur Verfügung steht.“

3. Vollstationäre Pflege

„Zum Erhebungszeitpunkt lagen für den Osten des Landkreises die Bestandszahlen für den stationären Bereich knapp unter den Mindestbedarfszahlen. Auch die damals noch in Planung gewesene Parkwohnanlage für Senioren in Uttenreuth führt mit 40 Plätzen nur zu einer knappen Bedarfsdeckung für den aktuellen Zustand. Es wurde zum Zeitpunkt der Datenerhebung außerdem davon ausgegangen, dass bis 2022 ein Ersatzbau für das Caritas Alten- und Pflegeheim St. Franziskus in Bubenreuth entstehen wird, wobei konkrete künftige Platzzahlen damals noch nicht genannt werden konnten.

Für den gesamten Landkreis konnte aber von einer durchschnittlichen Bedarfsdeckung ausgegangen werden.

Der aktuelle Teilbericht 1 „Bestands- und Bedarfsermittlung nach Art. 69 Abs. 1 AGSG“ des Seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes des Landkreises Erlangen-Höchstadt steht auf der Webseite des Landratsamtes unter <https://www.erlangen-hoechstadt.de/media/2815/seniorenpolitisches-gesamtkonzept-teil-1.pdf> zum Download zur Verfügung (160 Seiten).“

3. Gemeinderat, Bauausschuss und Bürgerbeteiligung

3.1 Bürgermeister, Gemeinderat und Verwaltung

„Wohnen im Alter“ ist ein Thema, das für viele Menschen von großem Interesse ist, nicht nur für Bürger 60+, sondern für alle Bürger, denn jeder wird älter.

Der Bürgermeister, der Gemeinderat, die Verwaltung und die Seniorenbeauftragten setzen sich für die Errichtung eines neuen Seniorenzentrums in Bubenreuth ein. Das Konzept soll neben einem Alten- und Pflegeheimbereich und einer Tagesstätte auch Seniorenwohnungen mit der Möglichkeit, in Wohngruppen altersgerecht zu wohnen, beinhalten. Damit will die Kommune dem Wunsch vieler Menschen nach einem möglichst selbstbestimmten Leben bis ins hohe Alter entsprechen und den Verbleib in der Gemeinde ermöglichen.

Bürgermeister, Gemeinderat und Verwaltung unterstützen mögliche Träger und Investoren bei Kontakten zu Grundstückseigentümern sowie bei evtl. vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

Die Gemeinde möchte, dass den Menschen im dritten Lebensabschnitt individuelle Pflege mit einer umfassenden Versorgung geboten und der Verbleib in der gewohnten Umgebung gewährleistet wird.

Der Platzbedarf für eine Seniorenwohnanlage beträgt lt. Einschätzung der Kommune zwischen 5000 und 10 000 m².

Der Gemeinderat geht in seinem Beschluss vom 15.12.2015, mit dem er sich zu einem Zusammenwachsen der beiden Ortsteile alter Ort und Geigenbauersiedlung auf den Posteläckern bekennt

(„Szenario 2“), davon aus, dass in dieser zentralen Lage auch der Neubau eines Altenheims bzw. eines Zentrums für Seniorenwohnen entsteht.²²

3.2 Ausschuss Generationen-, Sport- und Kultur (GSK)

Sitzung GSK-Ausschuss vom 1.12.2016, Lfd. Nr. 2 - Planung eines Altenheimes, Austausch mit Frau Friederike Müller vom Caritasverband²³.

Zitat aus Niederschrift: „Frau Friederike Müller, Bereichsleiterin Trägereigene Einrichtungen, des Caritasverbandes für die Erzdiözese Bamberg informiert über den Sachstand zu den Planungen für den Neubau des Altenheimes und verweist auf die Dringlichkeit der Angelegenheit. Seit 2013 ist bekannt, dass für das Altenheim am Eichenplatz an einem anderen Standort ein Ersatzneubau errichtet werden soll, da das bestehende Haus wegen gestiegener Nutzeransprüche und verschärfter gesetzlicher Vorschriften den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt. Frau Müller erklärt, beim bestehenden Altenheim sei eine Sanierung am Bestand nicht möglich. Sie verweist auf die Rechtsgrundlagen, u.a. auf die Verordnung zur Ausführung des Pflege und Wohnqualitätsgesetzes, die bestimmte bauliche Mindestanforderungen vorschreiben. Zum zeitlichen Rahmen informiert Frau Müller, dass der Ersatzneubau in Bubenreuth aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in sieben Jahren bezugsfertig sein müsse (Anm. des Verf.: d. h. 2023). Bis zu diesem Zeitpunkt dürfe das Altenheim vorerst weiterbetrieben werden. Angesichts der vielen Hürden, die derzeit bestünden, sei das nicht viel Zeit. Es müsse in spätestens zwei Jahren (Anm. des Verf.: d. h. 2018) eine Lösung gefunden werden. Worst case sei, den Bewohnern zu kündigen und sie in ein anderes Heim umzusiedeln, der Versorgungsvertrag könne erlöschen und der Heimbetrieb in Bubenreuth nicht mehr aufrechterhalten werden. Frau Müller appelliert, diese 2-Jahres-Frist ernst zu nehmen, bis dahin müssen wesentliche Fragen geklärt sein.“

Daraufhin beschloss der Ausschuss eine Fahrt nach Ansbach zur Besichtigung des umgebauten Caritas-Alten- und Pflegeheims St. Ludwig, mit Bürgermeister, Seniorenbeauftragten und Vertretern der Fraktionen des Gemeinderats am 29.5.2017.

Darüber hinausgehend haben sich die politischen Gremien (Gemeinderat, Ausschuss) bisher nicht mit Fragen des Wohnbedarfs der älteren Einwohnerschaft befasst.

3.3 Bürgerbeteiligung

Bereits im 2. Bürgerforum wurde in der Arbeitsgruppe „Wohnen“ das Leben im Alter in Bubenreuth intensiv diskutiert²⁴.

Beim 4. Bürgerforum²⁵ wurde am Infostand „Seniorengerechte Ortsentwicklung“ das Thema „Wohnen im Alter“ bearbeitet und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert.

Bereits im Plenum stellte Herr Fexer²⁶, stellvertretender Leiter des Caritasverbandes der Erzdiözese Bamberg, die Situation in Bubenreuth bezüglich der geplanten Veränderungen im Zusammenhang mit der Erneuerung des Altenheims St. Franziskus in Bubenreuth dar. Die gesammelten Informationen aus den vorangegangenen Bürgerforen sind im Themenfeld „Leben“ des Projektberichts Bubenreuth 4.0²⁷ sowie bei den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt²⁸ dokumentiert.

²² /11/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015

²³ /13/ Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Generationen-, Sport- und Kulturausschusses vom 01.12.2016

²⁴ http://www.ew-bubenreuth.de/html/ergebnisse_2bf.html

²⁵ <http://www.ew-bubenreuth.de/html/senioren.html>

²⁶ https://www.caritas-bamberg.de/verband/dioezesanverband/dicv_leitung.html

²⁷ http://www.ew-bubenreuth.de/2014-12-11_B4o_V-0-5-1_Master_HR.pdf, Seite 31

²⁸ http://www.ew-bubenreuth.de/150428_Protokoll_1-BWSt_A_Bubenreuth.pdf, Seite 4

Studenten an der TH Nürnberg stellten verschiedene Wohnformen im Alter vor. Außerdem führten sie eine Befragung der Teilnehmenden zu ihren Präferenzen „Wie möchte ich im Alter wohnen?“ durch. Die Befragung stieß auf großes Interesse und 64 Fragebögen wurden ausgefüllt²⁹. Darüber hinaus gab es rege Diskussionen zum Thema „Bewegung im Alter“ sowie vor allem zu der Frage, ob man für das Alter planen könne, da ja vieles nicht vorhersehbar sei (z.B. Krankheiten).

Herr Fexer griff die Bedenken auf und erläuterte den Bürgern, dass der Caritasverband mit seinem Wohnkonzept „In der Heimat wohnen“ gerade da ansetzt, wo es darum geht, eine hohe Lebensqualität in vertrauter Umgebung zu garantieren.

Schließlich informierten die Studentinnen über das Vorhaben, mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen Gemeinderundgang zum Thema „Altwerden in Bubenreuth“ Anfang August 2014 durchzuführen³⁰.

3.4 Bürgerbefragung „Leben und Wohnen im Alter“

Im Mai 2019 hat die Gemeinde eine umfangreiche Befragung zum **Leben und Wohnen im Alter** durchgeführt. Die 22 Fragen wurden von dem Arbeitskreis Senioren (Seniorenbeauftragte und Mitglieder der AG Ortsentwicklung) erstellt und von CIMA Beratung + Management GmbH überarbeitet. Die Befragung und Auswertung führte CIMA durch.

An der Befragung haben sich 367 Bürger*innen (310 auf Papier = 84% und 57 = 16% online) beteiligt, das sind 10,3 Prozent der wahlberechtigten Bürger*innen.

Im Folgenden finden Sie eine Auswahl der wesentlichen Ergebnisse. Den Fragebogen³¹ mit den nummerierten Fragen sowie die vollständigen Ergebnisse³² sind auf der Homepage der Gemeinde bereitgestellt.

Die bei den einzelnen Fragen in der Klammer angegebene Zahl hinter „n“ zeigt an, wie viele Personen die jeweilige Frage beantworteten haben, z.B. bei Frage 16 n = 341 Personen.

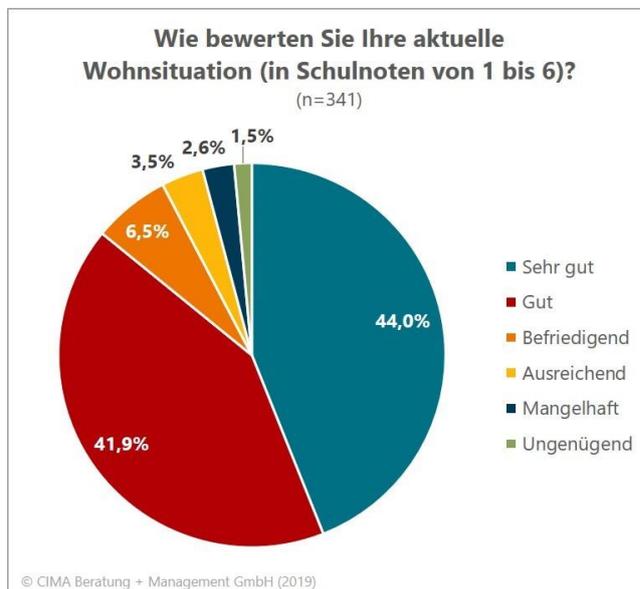


Abbildung 16 Frage 16

²⁹ Die Fragenbogen bzw. Ergebnisse der TH Nürnberg liegen nicht vor.

³⁰ /14/ Alt werden in Bubenreuth, Studienarbeit an der TH Nürnberg

³¹ /19/ Fragebogen

³² /20/ CIMA Leben und Wohnen im Alter, Analyseergebnisse

Von den Befragten wohnen 85,9 % im Eigentum und 14,1 % zur Miete. Lt. Wohnstatistik 2019 liegt der Mietanteil in Bubenreuth jedoch bei 38 %. Eine Aufschlüsselung bzgl. der Zufriedenheit von Eigenheim- und Mietbewohner wurde nicht durchgeführt.

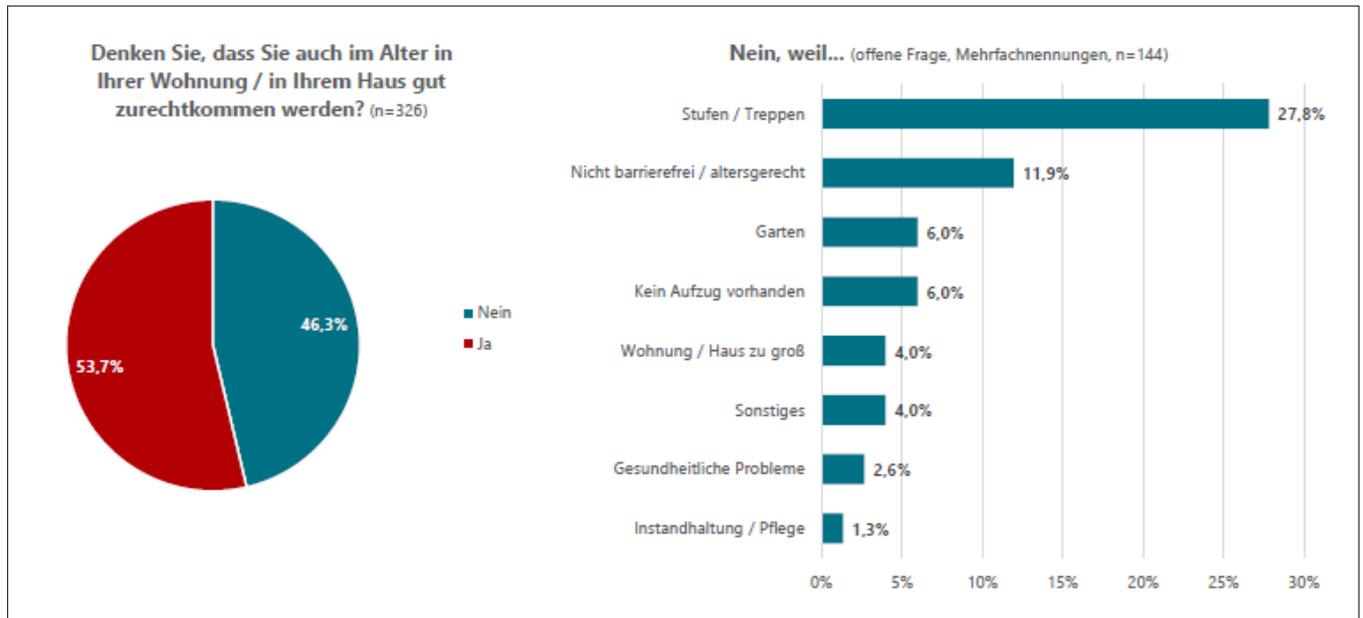


Abbildung 17 Frage 5

Knapp die Hälfte der Befragten erkennt, dass ihre derzeitige Wohnsituation nicht altersgerecht ist. Dabei werden insbesondere „Stufen/Treppen“, „nicht barrierefrei“ und „kein Aufzug“ hervorgehoben. Diese Fakten sind insbesondere in Mietwohnungen nicht oder nur erschwert beeinflussbar.

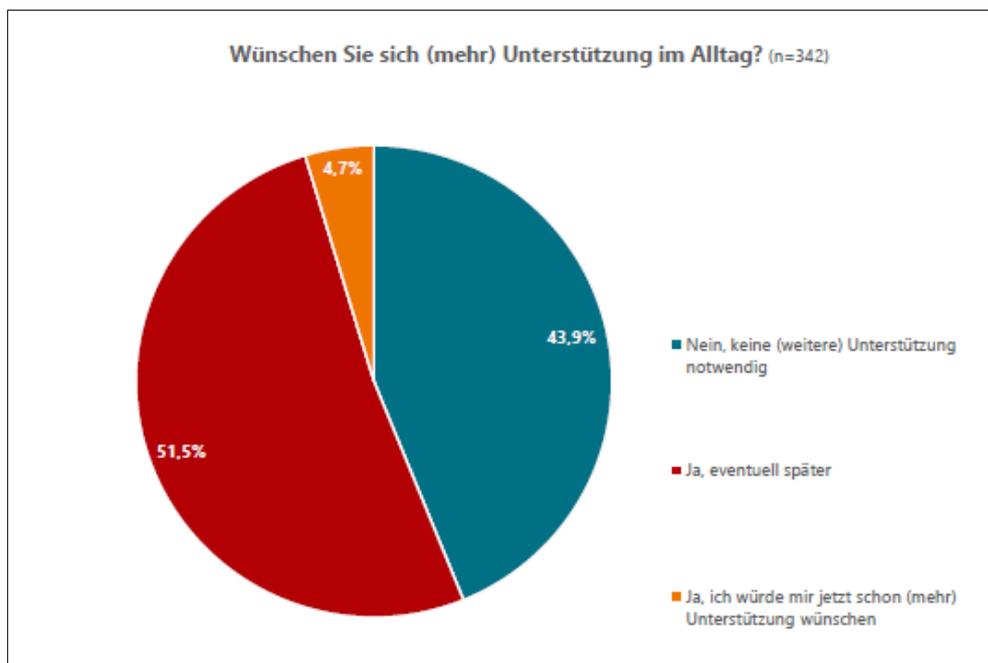


Abbildung 18 Frage 13

Betrachtet man die Ergebnisse zur Frage 13 nach Altersstruktur, so wird deutlich, dass der Anteil für „ja, evtl. später“ ab 70 Jahren deutlich zunimmt.

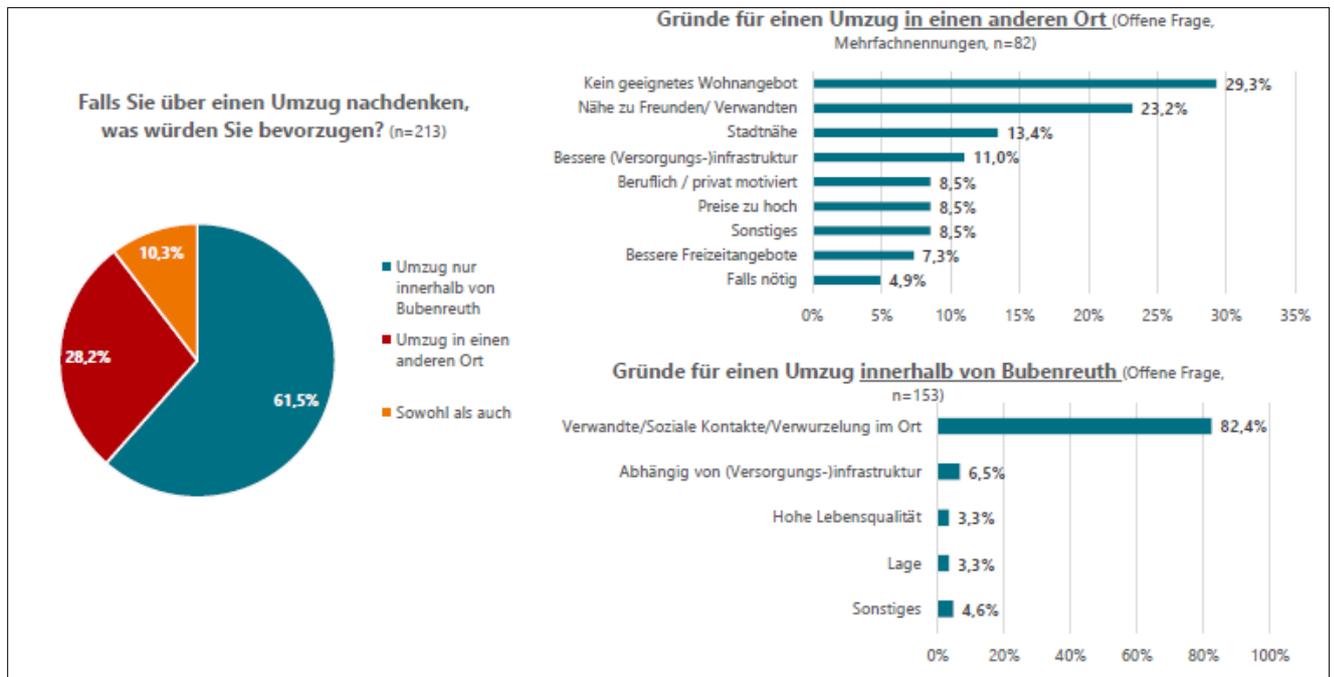


Abbildung 19 Frage 15

Das Fehlen eines geeigneten Wohnangebots würde fast 30 % der Befragten zum Verlassen Bubenreuths veranlassen. Dies, obwohl über 80 % der Befragten „Verwandte/Soziale Kontakte/ Verwurzelung im Ort“ für ein Verbleiben im Ort favorisieren.

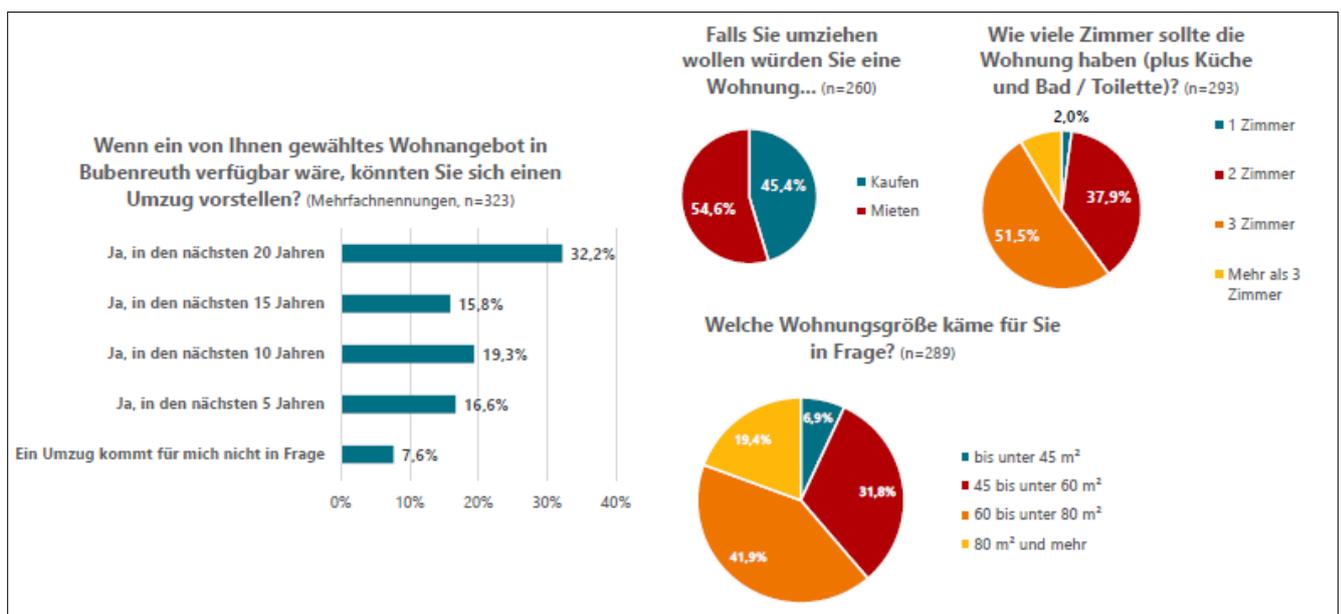


Abbildung 20 Frage 22

Auf Grund des hohen Anteils von Eigenheimbesitzern an der Befragung ist es nicht überraschend, dass ca. 45 % den Kauf einer altersgerechten Wohnung in Betracht ziehen. Unberücksichtigt blieb

bei der Befragung, ob der Kauf einer Wohnung bereits vor Einzug als Kapitalanlage in Erwägung gezogen wurde oder erst im evtl. hohen Alter bei entsprechendem gesundheitlichem Bedarf. Altersgerechte Wohnungen als Kapitalanlage würden für Mietbewohner bedeuten, dass sie bei Eigenbedarf ihre Wohnung - und das evtl. im hohen Alter - wieder verlassen müssten.

Zusammenfassung der Befragungsergebnisse

- Ein Großteil der Befragten bewertet seine aktuelle **Wohnsituation mit gut (41,9 %) bis sehr gut (44 %)** und wohnt **im Eigentum (85,9 %)**.
- Mangelnde Barrierefreiheit spielt für knapp ein Fünftel bereits jetzt eine Rolle. 53,7 % gehen davon aus, dass sie **künftig Schwierigkeiten** diesbezüglich haben werden und etwas mehr als die Hälfte wünscht sich später Unterstützung im Haushalt, z.B. durch zusätzliche Hilfeleistungen wie Organisation von Hilfen (74,4 %).
- 37 % können sich vorstellen, ihre derzeitige Wohnung oder Haus **barrierefrei umzubauen**, für 30 % kommt dies nicht in Frage.
- 79,7 % sind **nicht über Fördermöglichkeiten** für einen Umbau **informiert**.
- Fehlende Angebote werden bei der **Nahversorgung**, den **Freizeitangeboten** und der **Gastronomie** gesehen.
- 19,7 % würden gerne etwas an der aktuellen **Verkehrssituation ändern**.
- 61,5 % würden lediglich **innerhalb der Gemeinde** umziehen, 28,2 % auch **in einen anderen Ort**,
 - Gründe für das Verlassen: Nicht geeigneter Wohnraum, Wunsch nach Nähe zu Verwandten, Unterstützung,
 - Gründe für das Bleiben: Soziale Verwurzelung.
- Knapp die Hälfte **möchte in der jetzigen Wohnung bzw. im jetzigen Haus wohnen** bleiben.
- 43,1 % können sich „**eher**“ oder „**am besten**“ das **Wohnen in einer betreuten Wohnanlage / Service-Wohnen** (Hilfestellung bei Bedarf), 39,5 % das **Wohnen in einer/m anderen, altengerechten Wohnung / Haus vorstellen**.
- Die wenigsten möchten **in einem Pflegeheim (6,0 %)** oder einem **Seniorenheim (14,4 %)** wohnen.
- Bei der künftigen Gestaltung von „Leben und Wohnen im Alter“ sollte weiterhin eine **Sozialstation / ein mobiler Pflegedienst** vorhanden sein (82 %). Der **Aufbau einer guten Nachbarschaft mit gegenseitiger Hilfe** sollte erfolgen (65,4 %) sowie die **Wohnungen mit technischen Unterstützungssystemen** ausgestattet sein (58,9 %).

4. Zukunftsorientierte Wohnmodelle – Best-Practice-Beispiele

Zitat³³: „Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wohnen heißt, ein Zuhause zu haben und einen Raum für gelebte Beziehungen mit anderen Angehörigen, Freunden und Nachbarn. 96,4 Prozent der älteren Menschen leben in einer für alle Lebensphasen standardmäßig ausgestatteten Wohnung. Die meisten wollen in der vertrauten Wohnumgebung bleiben – auch, wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind – und so lange wie möglich selbstständig und selbst bestimmt wohnen.

Mit selbständigem und selbstbestimmtem Wohnen hängt das **Thema Versorgung** zusammen. Da gewachsene Strukturen (Familierversorgung, etc.) in der Zukunft nicht mehr ausreichend zur Verfügung stehen werden, liegt bei den Gemeinden zunehmend die Verantwortung, entsprechende Strukturen bzw. Angebote bereitzustellen, die ältere Menschen dabei unterstützen,

- selbstständig leben zu können,
- aktiv zu bleiben und
- neue Erfahrungen zu sammeln.

Dazu gehören:

- Angebote der Gesundheitsversorgung (z.B. stationäre und ambulante Angebote bei Pflegebedarf) und auch Angebote zur Verhinderung eines frühzeitigen Pflegebedarfs und
- Angebote für Senioren gemäß den gewandelten Bedürfnissen. Das könnten sein: Versorgungsstrukturen für den täglichen Bedarf, Bildungs-, Sport- und Freizeitangebote.

Zentrales Thema sollte eine Entwicklung des Wohnumfeldes vor Ort sein, die dem Altern und dem Alter gerecht wird. Das Hauptaugenmerk sollte auf den **Sozialraum** gerichtet werden: Dort entscheidet sich, wie Menschen zusammenleben und wie hoch die Lebensqualität ist. Eine Entwicklung des Wohnumfeldes, die dem Altern und dem Alter gerecht wird, setzt darauf, Akteure vor Ort zu verzahnen, die ihre Kompetenzen und Dienstleistungen einbringen.

Nicht zu vergessen sind Aspekte im Sinne einer **barrierefreien Gemeinde**. Dazu gehören u.a.:

- Barrierefreie Gestaltung von Bewegungs- und Begegnungsflächen, von Straßen und Wegen, insbesondere was die Erreichbarkeit von Einrichtungen angeht (z.B. Beschilderungen, Beleuchtung und Möblierung)
- Sicherung der Mobilität mit den Themen ÖPNV, Radwegenetz, Verkehr und Verkehrssicherheit
- Barrierefreies Internet u.v.m.“

Wohnen im Alter in Bubenreuth muss einerseits unter dem Aspekt Pflegeheim / stationäre Einrichtung, Seniorenwohnanlage, ambulante Pflegedienste, etc. und andererseits unter der Anpassung von älteren Einfamilienhausgebieten z. B. Geigenbauersiedlung, Vogelsiedlung betrachtet werden.

Die Anpassung von älteren Einfamilienhausgebieten sollte unter folgenden Leitzielen stehen³⁴:

- Zukunftsfähige Entwicklung der Wohnqualität für ältere und jüngere Bewohner,
- Erhalt und Sicherung der Immobilienwerte,
- Sicherung der Rahmenbedingungen zur Führung eines selbstbestimmten Lebens im Alter,
- Stärkung der Innenentwicklung und effektive, kostensparende Nutzung der Infrastruktur.

Dazu könnten auch Ergebnisse aus den bereits beschlossenen vorbereitenden Untersuchungen³⁵ zur Städtebauförderung herangezogen werden.

³³ /10/ Ulla Krämer beim 4. Bürgerforum in Bubenreuth am 25.7.2015

³⁴/2/ Siehe Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft!

³⁵ /3/ [Städtebauförderung; Einleitung der Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen mit Vorbereitenden Untersuchungen](#) 046/2017

Bei der Anpassung von Einfamilienhausgebieten kann u. a. auch der Aspekt **Wohnen gegen Hilfe** zum Tragen kommen, bei der die Betroffenen nicht auf ständige Hilfe bzw. Pflege angewiesen sind. Ältere Menschen „vermieten“ ein Zimmer in ihrer Wohnung an einen jungen oder alleinstehenden Menschen. Die Miete wird nicht als Mietzahlung, sondern in Form von Leistung erbracht. Das heißt, der „Untermieter“ übernimmt – je nach Vereinbarung – zum Beispiel den Einkauf, das Putzen der Wohnung, oder leistet einfach nur Gesellschaft und muss im Gegenzug für diese Dienstleistung keine oder weniger Miete bezahlen.

Im Internet beschreiben eine Vielzahl von Anbietern und Betreibern Wohnformen im Alter. Unter einem sog. Seniorenportal findet sich folgende Kurzfassung:

„Mit zunehmendem Alter ist es ganz natürlich, dass der Bedarf an Pflege steigt und man ein bisschen Unterstützung im Alltag benötigt. Genau hier setzen alternative Wohnformen an. Sie ermöglichen es den Senioren, möglichst lange selbstbestimmt in vertrauter Umgebung zu leben, während gleichzeitig für Sicherheit und Pflege gesorgt wird. Mithilfe einer funktionierenden und verantwortungsvollen Gemeinschaft und guten nachbarschaftlichen Beziehungen soll diese Kombination aus Selbstständigkeit und Unterstützung verwirklicht werden.“³⁶ Neben den persönlichen Vorteilen wirken alternative Wohnformen auch dem Trend entgegen, dass aufgrund des demographischen Wandels immer mehr Pflegeplätze hinzukommen müssten. So würden wir bis 2050 noch ca. 800.000 neue Plätze benötigen, was einen immensen Kostenfaktor darstellt.

Die Möglichkeiten alternativer Wohnformen sind sehr unterschiedlich. Senioren, die ihren Alltag noch relativ selbstständig meistern können, eignen sich beispielsweise für selbstorganisierte und ambulant betreute Haus- und Wohngemeinschaften. 6-8 Senioren leben hierbei in einer Wohngemeinschaft³⁷ und teilen sich Gemeinschaftsräume, Bad und Küche. Gleichzeitig verfügt jedoch jeder über einen abgetrennten privaten Bereich. So wird der Vereinsamung im Alter vorgebeugt und die Senioren können sich gegenseitig im Alltag unterstützen und gemeinsame Aktivitäten unternehmen. Die Hilfe von Ambulanten Pflegedienste kann darüber hinaus unterstützend in Anspruch genommen werden.

Diesem Konzept ähnlich ist das des Integrierten Wohnens und der Mehrgenerationenhäuser³⁸. Eine Gruppe von Personen, teilweise aus verschiedenen Generationen stammend, teilt sich einen Wohnkomplex. Neben den privaten Bereichen gibt es Gemeinschaftsräume, die als Plattform dienen, um alle Bewohner miteinander zu vernetzen. Auch hierbei kann ambulante Pflege zur Unterstützung eingesetzt werden.“³⁹

Das vorliegende Lastenheft richtet sich an potentielle Investoren und Betreiber einer neu zu errichtenden Wohnanlage. Deshalb wird der Aspekt „Verbleib im Eigenheim / eigenen Wohnung“ hier nicht weiter beschrieben. Aus der Befragung⁴⁰ sind zahlreiche Hinweise der Bürger*innen zu entnehmen, die diese von vielen gewünschte bzw. erhoffte Lebensphase erleichtern bzw. ermöglichen (u. a. Frage 3 und 9).

³⁶ <https://www.pfeiffersche-stiftungen.de/stiftungen/presse/pressemitteilungen/einzelsicht/browse/27/article/45/quartier-heumarkt.html>

³⁷ Wohngemeinschaften haben sich lt. Frau Herkert nicht bewährt. Wohngemeinschaften sind nur für Pflegebedürftige, die umfanglich Unterstützung benötigen!

³⁸ Herkert: "Mehrgenerationenhäuser - gehören zum "Mehrgenerationenhausprogramm des Bundes und umfassen Begegnung, Aktivierung und offene Angebote - nicht gemeinsames Miteinander wohnen. Dies sind die Seniorenhausgemeinschaften oder Generationenübergreifendes Wohnen!

³⁹ Auszug aus <https://www.seniorenportal.de/pflege/wohnen-und-einrichtungen-fuer-senioren/alternative-wohnformen>

⁴⁰ /20/ CIMA Leben und Wohnen im Alter, Analyseergebnisse

4.1 Wohnmodelle

Im Folgenden werden Wohn- und Lebensmodelle diskutiert, die versuchen, dem Wohnen bzw. Leben im Alter gerecht zu werden. Eine umfassende Darstellung von alternativen Wohnformen befindet sich in der Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration⁴¹. Die Abbildung auf Bubenreuth muss im Rahmen des Lastenhefts präzisiert werden.

4.1.1 Barrierefreies Wohnen

Viele Wohnobjekte in Bubenreuth wurden ohne Berücksichtigung einer möglichen eingeschränkten Beweglichkeit der Bewohner*innen gebaut. Oft ist die nicht behindertengerechte oder die Barriere betonte Wohnung der Anlass für die Suche nach neuen barrierefreien Wohnungen für den aktuellen Lebensabschnitt.

4.1.2 Gemeinschaftsorientiertes Wohnen⁴²

Diese Wohnform verfolgt das Ziel des gemeinsam Leben in guter Nachbarschaft. Die Bewohner leben in einem gemeinsamen Wohnumfeld in ihrer eigenen Wohnung. Das Wohnumfeld bietet Gemeinschaftsräume, Gästeappartements o. ä.. Für das Zusammenleben werden verbindliche Regeln erstellt. Gemeinschaftsorientiertes Wohnen wird vom Bayerischen Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales gefördert (max. 40.000 € pro Projekt).

- Zusammensetzung der **Bewohnerschaft**, Senioren (Seniorenhausgemeinschaften), Alt und Jung (generationenübergreifende Wohnformen), Frauen, Familien, Menschen mit Behinderungen, ...
- **Organisationsformen**: Mietobjekt in Kooperation mit WBG, Genossenschaft, reine Eigentümergemeinschaft
- Neubau oder (umgebauter) Bestand
- Finanzierung, Eigentum oder Miete
- Wer ist Initiator und „treibende Kraft“? Eigene Trägerschaft?
- Grad der Selbstorganisation und Gemeinschaftsorientierung.

4.1.3 Wohnen mit Serviceunterstützung

Hier handelt es sich um eine altersgerechte Wohnform für Senioren, die nach einem Umzug in eine "Wohnanlage mit Serviceunterstützung / Betreutes Wohnen" leben wollen und über Grund- und Wahlleistungen Hilfeangebote in Anspruch nehmen wollen." Je nach Mobilität und Gesundheit werden Hilfeleistungen wie ein Reinigungsservice, Essen auf Rädern, Krankenpflege usw. gebucht.

4.1.4 Wohnen mit Pflegeleistungen

Für Senioren, die einen höheren Pflegebedarf haben, bieten sich betreute Wohnpflegegruppen an. Auch hier tragen die Senior*innen und ihre Angehörigen einen großen Teil zur Tagesgestaltung selbst bei, gleichzeitig übernimmt aber auch das Pflegepersonal viele Aufgaben der Alltagsorganisation und Haushaltsführung. Allgemein lässt sich sagen, dass diese Wohnform sich durch umfassende Betreuung und Pflege auszeichnet, so dass ein Verbleiben auch bei hohem Pflegebedarf möglich ist.

4.1.5 Tagespflege

Einrichtungen der Tagespflege helfen beim Übergang vom Verlassen des eigenen Lebensumfeldes zum Leben in einem Altenheim. Sie entlastet Angehörigen, hilft bei der Strukturierung und Unterstützung des Alltages. Tagespflege bedeutet umfassende Betreuung (i.d.R. nur an Wochentagen), so dass noch länger ein Wohnen „zu Hause“ ermöglicht wird. Die bei der Tagespflege gewonnenen Beziehungen zum Pflegepersonal und zu Mitbewohnern erleichtern den Wechsel in einer schwierigen Lebenssituation.

⁴¹ /5/ Zuhause daheim. Beispiele für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter

⁴² /12/ Auszugsweise aus „Möglichkeiten zum Wohnen im Alter“

4.1.6 Kurzzeitpflege

Einrichtungen der Kurzzeitpflege helfen den Angehörigen bei der Betreuung von pflegebedürftigen Familienmitgliedern während der Abwesenheit des pflegenden Familienangehörigen. Sie geben Pflegenden nicht nur Sicherheit während ihrer Abwesenheit (mehrere Tage / Wochen, z.B. für den Urlaub des pflegenden Angehörigen), sondern gewähren eine Erholungspause der oft sehr belastenden Pflege. Zusätzlich können sie eine Brücke für die Akzeptanz einer Vermittlung in eine Vollzeitpflege in der erlebten Pflegeeinrichtung sein.

Kurzzeitpflege kann auch eine „Brücke“ darstellen, um zu prüfen, ob eine „Rückkehr“ in die eigene Wohnung noch gelingen kann, z.B. nach einem Krankenhausaufenthalt.

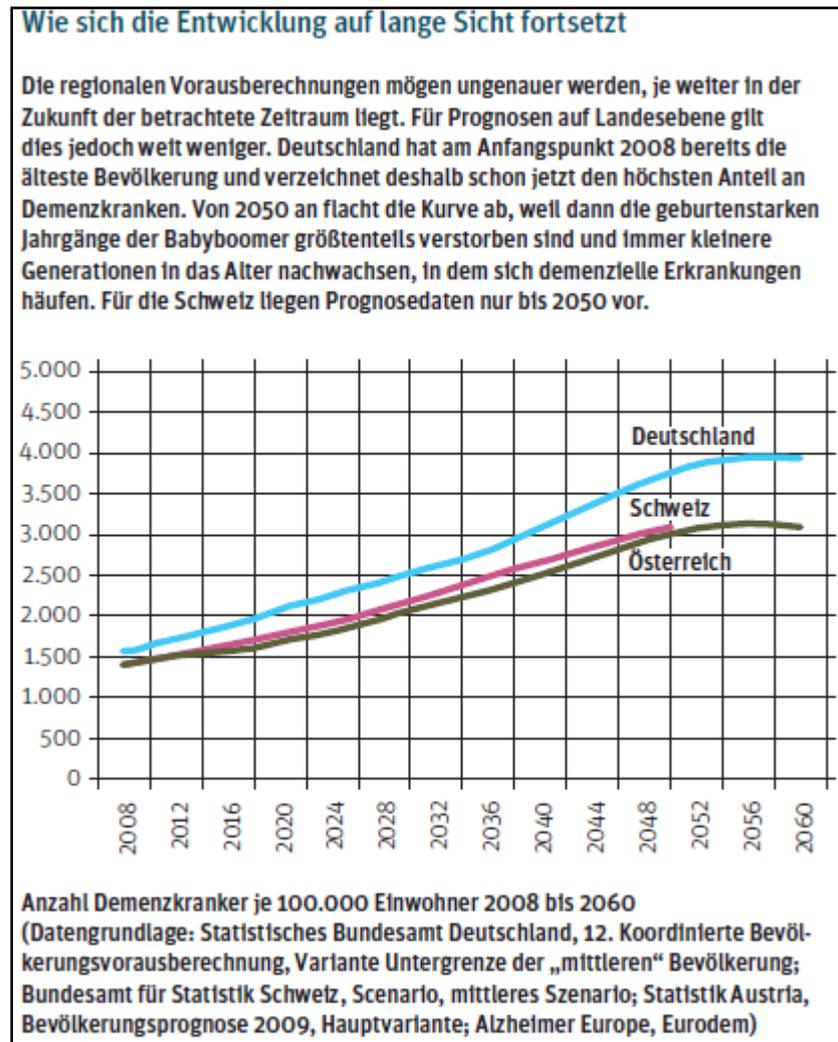
4.1.7 Stationäre Pflege

Ist eine häusliche Pflege nicht mehr möglich, sollte den Bürgerinnen und Bürgern eine vollstationäre Pflege in einem Pflegeheim ermöglicht werden. Dies weitestgehend im sozialen und örtlichen Umfeld mit einem möglichst menschenwürdigen Übergang aus vorausgehenden Wohnformen. Ein Pflegeheim ist eine Institution, die pflegebedürftige Menschen, wie alte, chronisch Kranke oder schwerstbehinderte Menschen, rund um die Uhr betreut und versorgt.

Sogenannte Altenwohnheime gibt es seit einer Heimgesetz-Novelle nicht mehr. Deswegen sind Betreutes Wohnen / Service Wohnen und Pflegeheim organisatorisch strikt getrennt. Pflegekräfte aus dem Pflegeheim dürfen im Betreuten Wohnen nicht tätig werden.

4.1.8 Versorgung von Bürger*innen mit Demenz

Demenz passiert nicht von einem Tag auf den anderen. Betroffene weiterhin, dem Fortschritt der Krankheit entsprechend, am gemeinschaftlichen Leiben teilhaben zu lassen, wird ein immer bedeutender Teil des Wohnen und Leben im Alter sein. Deshalb wäre es wichtig, bei entsprechenden Wohnkonzepten diese wachsende Personengruppe in ein Gesamtkonzept einzubeziehen, z.B. durch ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz oder durch spezialisierte Angebote hin zu einer „demenzgerechten Kommune“.

Abbildung 21 Demenz-Report 2011⁴³

Rechnet man die Prognose auf Bubenreuth um, so ergeben sich bei einer Einwohnerzahl von 5000 im Jahr 2060 200 demenzkranke Bürger*innen.

4.1.9 Sterbebegleitung / Hospiz

Konsequenterweise sollte für die letzte Lebensphase Unterstützung zur Sterbebegleitung Teil eines Gesamtkonzepts bzw. entsprechende Hospizangebote integraler Bestandteil des Wohnens im Alter sein. Dies ist sicherlich nicht nur der Wunsch der älteren betroffenen Mitbürger, sondern würde auch die Begleitung durch Angehörige ermöglichen und erleichtern. Aktuell bieten ambulante Hospizdienste / Hospizvereine, Palliativstationen der Krankenhäuser und stationäre Hospize Unterstützung an.

Auch in stationären Einrichtungen soll die Sterbebegleitung unter Einbezug der Angehörigen einen höheren Stellenwert erhalten.

4.1.10 Unterkunft für Besucher

Familienangehörige sind bedingt durch heutige Arbeits- und Lebensbedingungen meist nicht mehr vor Ort oder leben nicht mehr im regionalen Umfeld. Einrichtungen sollten kostengünstige

⁴³ /17/ Demenz-Report, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, S. 27

Unterkünfte zur Verfügung stellen können, die nicht nur die Besuchssituation fördern, sondern (in der abschließenden Lebensphase) eine emotionale Sterbebegleitung ermöglichen.

4.2 Konzepte von Sozialeinrichtungen

In diesem Kapitel werden die unterschiedlichen Konzepte von Trägern und Betreibern meist im Landkreis Erlangen-Höchstädt (Umkreis ca. 10 km) beschrieben. Soweit bekannt, werden regionale Bezüge hergestellt, beziehungsweise auf Einrichtungen in der Region verwiesen.

Wohngruppen

Als Beispiel für Wohngruppen seien hier die Ahnataler Hausgemeinschaften aufgeführt, die unter dem Begriff „DAS WOHNHAUS FÜR SENIORENPFLEGE“ eine vollstationäre Einrichtung mit Hausgemeinschaftskonzept anbietet. In den Ahnataler Hausgemeinschaften am Kammerberg ist das seit Januar 2015 möglich. Die individuell gestalteten 24 Einzelzimmer mit Bad sind für unsere Bewohner/innen der Privatbereich. In den großzügigen Gemeinschaftsräumen findet das Leben statt. Gemeinsames Kochen, tägliche Beschäftigungsangebote und die familiäre Atmosphäre stehen im Mittelpunkt. Alle erforderlichen Hilfestellungen und Pflegeleistungen werden von Mitarbeiter/innen übernommen, die Hausärzte kommen zum Hausbesuch. Die Nähe zum Ort ermöglicht die Teilnahme an öffentlichen Veranstaltungen oder Einkäufen⁴⁴.



Abbildung 22 Ahnataler Wohnhaus für Seniorenpflege ³⁰

Konzept Caritas

Der Diözesancaritasverband (DiCV) Bamberg führt (bei stationären Einrichtungen) als Träger derzeit nur Altenheime im Sinn von Pflegeheimen mit den verschiedenen Pflegegraden. „Rüstigenplätze“ bestehen dort nur noch wenige.

Neben diesen stationären Einrichtungen hat der DiCV in Kooperation mit der Joseph-Stiftung etliche Einrichtungen unter dem Namen „In der Heimat wohnen“⁴⁵ entwickelt, angelehnt an das „Bielefelder Modell“⁴⁶.

Die vier Grundgedanken sind im Folgenden aufgeführt.

⁴⁴ <http://gug-pflegedienst.de/gg/>

⁴⁵ https://in-der-heimat.de/konzept/vier_zentrale_komponenten_des_wohnmodells

⁴⁶ <https://bielefelder-modell.de>

Dabei wirken normalerweise ein Bauträger (beim DiCV meist die Joseph-Stiftung), die örtliche Gemeinde und der DiCV bzw. der jeweilige Kreischaritasverband (KCV) als Träger des sog. Quartiersmanagements zusammen. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde ein geeignetes und für den Träger finanziell tragbares Grundstück zur Verfügung stellen kann.

Die jeweilige Ausprägung, z.B. Kauf- oder Mietwohnung, Angebote von ambulanter Pflege-/Betreuung, örtliche Einbindung etc. hängt von den Wünschen und Bedürfnissen und örtlichen Gegebenheiten ab und ist bei den einzelnen Einrichtungen unterschiedlich (siehe dazu auch Kapitel 4.1). Neben den für Bubenreuth nächstliegenden Beispielen Eggolsheim und Lauf bietet Altenkunstadt vergleichsweise viele Angebote. Das Quartiersmanagement wird dort vom KCV Lichtenfels geleistet.

Die vier zentralen Komponenten des Wohnmodells „In der Heimat Wohnen“⁴⁷ sind:

<p>Zu Hause leben.</p> 	<p>Zu Hause leben Moderner und barrierefreier Wohnraum wird in zentraler Lage realisiert und in Niedrigenergiebauweise gebaut.</p>
<p>Jederzeit versorgt.</p> 	<p>Jederzeit versorgt Professionelle ambulante und hauswirtschaftliche Dienstleistungen unterstützen die Bewohner*innen bei Bedarf.</p>
<p>Lebendige Nachbarschaft.</p> 	<p>Lebendige Nachbarschaft Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten werden für alle und für ein soziales Miteinander geschaffen.</p>
<p>Akteure vernetzen.</p> 	<p>Akteure vernetzen Zitat: „Ein Quartiersmanagement führt die unterschiedlichen lokalen Personen und Organisationen zusammen und fördert den Aufbau eines Bürgernetzes.“</p>

Zitat: „Ein Quartiersmanagement führt die unterschiedlichen lokalen Personen und Organisationen zusammen und fördert den Aufbau eines Bürgernetzes.“

Ein Leben lang sicher und selbstbestimmt in der Heimat wohnen, das ist der Wunsch der meisten Menschen. Ziel des Wohnmodells ist es, Ihnen oder Ihren Angehörigen genau das zu ermöglichen. Auch und gerade wenn Sie zur **Bewältigung des Alltags** auf Hilfe und Unterstützung angewiesen sind. Durch die bedarfsgerechte Verbindung von **barrierefreiem Wohnraum** mit **professionellen Dienstleistungen** wird dies sichergestellt. Als Bewohner entstehen Ihnen dabei keine zusätzlichen Kosten in Form einer Betreuungspauschale. Sie sind auch nicht dazu verpflichtet, irgendwelche Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Wenn Sie möchten, steht Ihnen unser **Quartiersmanagement** aber jederzeit zur Verfügung. Egal, ob es Ihnen dabei um eine Auskunft, Beratung oder die Vermittlung weiterreichender Unterstützungsangebote geht.“

⁴⁷ https://in-der-heimat.de/konzept/vier_zentrale_komponenten_des_wohnmodells

„Unsere Fachkräfte haben dabei übrigens nicht nur die Belange der Hausgemeinschaft im Blick. Mit ihren Aktivitäten sorgen sie auch für ein **gutes Miteinander innerhalb des näheren Wohnumfelds**. Ausgehend von ihrer umfassenden Erfahrung in den Bereichen Wohnen und Soziales haben das kirchliche Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung und der Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg e. V. dieses Wohnmodell gemeinsam entwickelt. Zusammen mit dem Erzbischöflichen Ordinariat Bamberg haben sie zwischenzeitlich die IN DER HEIMAT WOHNEN GmbH gegründet, die für den Vertrieb sowie die Weiterentwicklung der Marke „In der Heimat wohnen“ verantwortlich ist.“⁴⁸

Konzept Buckenhof

Ausgangssituation

Dem Gemeinderat Buckenhof war bereits in der Mitte der ersten Dekade des 2000-er Jahrhunderts bewusst, dass durch die Bevölkerungsentwicklung sowie durch den Nachfragedruck in einer Gemeinde mit Grundstücken in einer Hochpreislage herausfordernder Handlungsbedarf bestand. Es zeichnete sich ab, dass kein geförderter Wohnungsraum in einem überhitzten Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen wird. Dies wird insbesondere ältere Bewohner*innen und behinderte Bewohner*innen treffen. Neben der sozialen Betreuung werden hohe Mieten die verbleibende Lebensphase dominieren. Auch um der Gefahr einer sozialen Spaltung entgegenzuwirken, hat sich der Gemeinderat für folgende Wohnprojekte entschlossen. Die Bauvorhaben sollten auch die Möglichkeit einer „einkommensorientierten Förderung“ einhalten.

Wohnprojekt Zeidelweide

Für das „Wohnen im Alter“ hat sich die Gemeinde Buckenhof für ihre Bewohner*innen vor ca. 20 Jahren das Ziel gesetzt „So viel Freiheit wie möglich, soviel Hilfe wie nötig!“ Dies führte zu dem Entschluss, kein Pflegeheim zu bauen, sondern das Wohnen im letzten Lebensabschnitt in Wohneinheiten zu ermöglichen. Für den nach Auffassung der Gemeinde im geringen Umfang benötigten höchsten Pflegegrad, hat sich die Gemeinde vertraglich Plätze in nahe gelegenen Pflegeheimen gesichert. Zusätzlich wollte die Gemeinde auch Wohnungen für Menschen mit Behinderung schaffen.

Die Gemeinde hat zusammen mit einem Investor und einem Trägern die Wohnanlage / das Wohnprojekt Zeidelweide realisiert. Bauträger ist die Baugenossenschaft des Verkehrspersonals und Träger der Anlage ist die AWO. Es handelt sich ausschließlich um Mietwohnungen, um bei Eigentumswohnungen mögliche Spekulationen zu verhindern. Es wurden bezahlbare Wohnungen (z. Z. 7,50 € pro qm) mit 10-jähriger Mietpreisgarantie gebaut. Der Einstandspreis orientiert sich an einem Genossenschaftsmodell, d. h. es erfolgt eine Einlage von 2000 - 3000 €, die nach Auszug dem Mieter oder den Erben ausbezahlt werden. Außerdem sollte ein Wohnen auf Lebenszeit realisiert werden, damit im letzten Lebensabschnitt Bewohner nicht noch einmal verpflanzt werden müssen. Das Wohnen im Alter wurde nicht an einen Ortsrand verschoben, sondern sollte gestützt durch die geografische Lage das Leben inmitten der Ortsgemeinschaft ermöglichen. Alle Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Bank, Einkauf, Ärzte, etc. sollten fußläufig erreichbar sein (Motto: „Mitten im Leben“).

Die Gemeinde hat das gemeindeeigene Grundstück in das Vorhaben eingebracht und sich damit das Planungsrecht gesichert. Zusätzlich legt die Gemeinde auf Basis eines Punktesystems die Belegung der verfügbaren Wohnungen fest. Punktfähige Kriterien sind u. a. Ortszugehörigkeit, Wartezeit, Alter, Einkommen, Grad der Behinderung. Die Vergabe wird von der Gemeinde kontrolliert. Bestandteil des Vertrags mit dem Pflgeträger ist, dass die Bewohner eine Wahlfreiheit für die Nutzung sozialer Dienste haben bzw. behalten.

Es gibt 16 2-Zimmerwohnungen und 3 3-Zimmerwohnungen (46 - 70 qm). In der Wohnanlage ist ein Gemeinschaftsraum für Feiern und Gemeinschaftsveranstaltungen integriert. Der Gemeinschafts-

⁴⁸ /x/ Konzept „In der Heimat Wohnen“

raum kann auch extern gemietet werden. Die Fläche der Wohnanlage ist auf ca. 2000 (?) qm realisiert. Die Anzahl der Autostellplätze ist auf 5 Stellplätze minimiert, für Ärzte und Pflegekräfte sind extra Plätze freigehalten.

Vorgehen der Gemeinde

Der Gemeinderat hat die Wünsche der Bewohner über einen Einlegerfragebogen im Gemeindeblatt ermittelt, d. h. die Befragung wurde an alle Buckenhofer gerichtet. Dem Gemeinderat war dabei wichtig, eine offene Bürgerumfrage zu machen, die den Bedarf für eine serviceorientierte Wohnanlage ermittelt. Gemeinderat und interessierte Bewohner haben bei einer Rundfahrt ausgewählte Einrichtungen (Kulmbach, Bamberg, Altenkunstadt, ...) besucht und dort lebende Bewohner befragt. Die Vorgaben für die potentiellen Investoren hat die Gemeinde formuliert (u. a. auch qm-Preis) und im Gemeinderat verabschiedet. Die Gemeinde hat den Investoren eine 100 %ige Auslastung auf Grund der vorliegenden und der zu erwartenden Nachfrage erklären können. Bei einer Unterbelegung (die in den letzten 10 Jahren nie eintrat) könnten Nicht-Buckenhofer in die Anlage einziehen⁴⁹.

Die Anlage ist nach dem zur Bauzeit gültigen ökologischen Standard realisiert und die Grundrisse der Wohnungen sowie der Außenanlage orientieren sich am Prinzip der kleinen Wege. Alle Wohnungen sind barrierefrei gebaut und genügen einem gediegenen Wohnstandard. Sie haben je eine Terrasse oder Balkon. Die Wohnanlage ist ein-oder zweigeschossig.

Wohnprojekt Obere Büch

Die Gemeinde Buckenhof realisiert z. Z. das Wohnprojekt Obere Büch, zusammen mit der Josephstiftung als Vorhabensträger und der Caritas als Sozialträger. Auf einer Fläche von 5000 qm entstehen 50 Wohneinheiten. In der Anlage wird auch eine Wohngruppe mit 12 Plätzen für an Demenz erkrankte Menschen integriert. Eigentümer der Demenzwohnungen wird voraussichtlich die Josephstiftung. Die Gemeinde will damit den bereits vorhandenen bzw. zu erwartenden Bedarf an Wohnplätzen befriedigen.

Auch in diesem Projekt bringt die Gemeinde das Grundstück ein und sichert sich somit neben der Planungshoheit auch die Gestaltungshoheit.

Konzept Diakonie

Unter dem Motto „So selbstständig wie möglich, so sicher wie nötig“ bietet die Diakonie Neuendetelsau verschiedene Wohnformen und Einrichtungen für Senior*innen in Bayern, Baden-Württemberg und Polen an. In Deutschland leben in ihren stationären Einrichtungen ca. 2.600 Menschen. Ambulante Pflegedienste, Tagespflegeeinrichtungen, Fachstellen der Beratung und alternative Wohnformen ergänzen diese unterstützenden Dienstleistungen:

„Geprägt vom christlichen Menschenbild und dem diakonischen Auftrag steht jeder Mensch als einzigartige Persönlichkeit im Mittelpunkt unseres ausdifferenzierten und vielfältigen Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeangebotes. Unser Pflegeverständnis orientiert sich dabei an unserem Leitbild, dem wir auf der Grundlage unseres Diakonischen Auftrages, das Evangelium Jesu Christi in Wort und Tat zu bezeugen, verpflichtet sind. ...

Das Angebot, das Ihnen in Ihrem dritten Lebensabschnitt zur Verfügung steht, ist dabei so vielfältig und individuell wie Ihre persönliche Situation:

Der **Ambulante Pflegedienst** ist für Sie da, wenn Sie so lange wie irgend möglich in Ihrem Zuhause wohnen bleiben möchten und trotz Pflegebedürftigkeit Ihre Lebensqualität und Selbstbestimmung bewahren möchten. Wenn Sie selbstständig in einer eigenen Wohnung Ihr Alter genießen, dabei aber die Sicherheit haben wollen, immer schnell und zuverlässig auf Hilfe und Unterstützung zurückgreifen zu können, empfehlen wir Ihnen einen Blick auf unser Mietangebot im **Betreuten Wohnen**.

⁴⁹ Weiteres unter www.nordbayern.de/region/erlangen/rat-hat-offenes-ohr-fur-senioren-1.588435

Herzliche und professionelle Pflege und Betreuung erwartet Sie in unseren **vollstationären Pflegeheimen**. Von dem umfangreichen Pflege-, Betreuungs-, Freizeit- und Beschäftigungsangebot dort, das eine ganzheitliche Aktivierung und Förderung in den Mittelpunkt stellt, profitieren Sie auch als Gast in der **Kurzzeit-, Verhinderungs- oder Tagespflege**. Diese Betreuungsangebote stellen insbesondere für Ihren Angehörigen, der Ihnen eine liebevolle Pflege in den eigenen vier Wänden ermöglicht, eine Entlastung dar.

Individuelle **Demenzbetreuung** hat innerhalb der Diakonie Neuendettelsau eine ganz besondere Bedeutung. Der gewohnte Alltag und die Tagesstrukturierung bilden den Rahmen in unseren exklusiven **Kompetenzzentren für Menschen mit Demenz** sowie auf Demenzbetreuung **spezialisierte Pflegeheime** für ein einzigartiges Betreuungsangebot.“⁵⁰

„**Betreutes Wohnen** stellt die Diakonie unter das Motto „**Selbstverantwortlich und sicher das Alter genießen**“. Im Raum Nürnberg bietet sie Senioren-Appartements zum Kauf oder zur Miete an, die die Bewohner mit ihren eigenen Möbeln und Erinnerungsstücken als ihr Zuhause gestalten können. Zusätzlich heißt es:

„Sie möchten so lange wie möglich selbstständig in einer eigenen Wohnung leben und Ihr Alter nach Ihren Wünschen in vollen Zügen genießen? Gleichzeitig denken Sie über Sicherheit, Barrierefreiheit und schnell verfügbare Hilfe nach. Oder haben Sie Lust gelegentlich das Putzen, Einkaufen, Kochen etc. anderen zu übertragen, um ein gutes Buch zu lesen, Zeit mit Freunden zu verbringen oder es sich einfach gut gehen zu lassen?

Eine attraktive Wohnform für Senioren mit vielen Vorteilen ist das Betreute Wohnen. Wie sehen die Vorteile für Sie aus?

Im Betreuten Wohnen leben Sie selbstständig in Ihrer eigenen Wohnung, haben aber die Sicherheit, bei Bedarf auf vielfältige Serviceleistungen zurückgreifen zu können, die Ihnen das Leben im Alter erleichtern. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit einem Hausnotruf ausgestattet, der Ihnen 24 Stunden am Tag Rufbereitschaft garantiert. Durch unsere Koordinatorinnen und Koordinatoren stehen Ihnen immer feste Ansprechpartner in der Wohnanlage zur Verfügung. Sie beantworten alle Ihre Fragen fachkompetent, stehen Ihnen bei Bedarf beratend zur Seite und kümmern sich um Ihre Anliegen. Die Koordinatorinnen und Koordinatoren organisieren darüber hinaus Angebote für Kultur und Geselligkeit im Haus und fördern so die Hausgemeinschaft. Genießen Sie das Leben im Alter und wählen Sie aus dem vielfältigen, unterhaltsamen Veranstaltungsangebot, was Ihnen am besten gefällt. Für Ihre Gesundheit und geistige Fitness steht Ihnen ebenfalls ein umfangreiches Programm zur Verfügung. Diese vielfältigen Angebote und die neuen Kontakte in einer lebendigen Gemeinschaft bereichern Ihren Alltag. Sie entscheiden, was Ihrem Lebensstil entspricht und welche Angebote Ihre individuelle Lebensqualität fördern.

Selbstverständlich unterstützen wir Sie auf Wunsch mit zusätzlichen hauswirtschaftlichen Leistungen, beim Reinigen der Wohnung und vielem mehr. Wenn Sie keine Lust zum Kochen haben, genießen Sie Ihre Mahlzeiten in guter Gesellschaft in unserem Restaurantbereich. Die konkreten Angebote können Sie dem Leistungskatalog der jeweiligen Einrichtung entnehmen und individuell entscheiden.

Wenn Ihre Lebenssituation Unterstützung bzw. Betreuung durch professionelle Pflege notwendig macht, greifen Sie auf unseren ambulanten Pflegedienst in der Einrichtung zurück. Die Kosten können Sie überwiegend über Ihre Kranken- oder Pflegekasse abrechnen.

Betreutes Wohnen bietet Ihnen die **Diakonie Neuendettelsau** im Raum Nürnberg im **Wohnstift Hallerwiese** sowie in den Wohnungen **SonnenSeite Tillypark** und im Raum Ansbach im **Wohnpark Neuendettelsau**.

Eine zusätzliche Besonderheit bieten Ihnen unsere **Seniorenhöfe** mit Wohnen und Pflege unter einem Dach. Bei einer entstehenden Pflegebedürftigkeit haben Sie mit unserer **hausinternen Sozialstation** einen zuverlässigen Partner für ambulante Pflegeleistungen in Ihrer Wohnung zur Seite. Sollte

⁵⁰ Auszugsweise aus <https://www.diakonieneuendettelsau.de/senioren/>

eine Pflege rund um die Uhr notwendig werden, gewährleistet ein **hausinterner Umzug** in den Pflegebereich den Erhalt Ihrer **vertrauten Umgebung**. Seniorenhöfe finden Sie in Nürnberg (**Altdorf, Neunkirchen am Sand**), im Raum Ansbach (**Bechhofen a.d. Heide**), in Roth (**Büchenbach, Seniorenwohnanlage Roth**), in Erlangen (**Bodelschwingh-Haus**), in Crailsheim und in Pleinfeld.⁵¹

Angebot / Information der AWO-Erlangen

Nach Information von Herrn Pech, Vorstand AWO-Erlangen, kann sich die AWO gut vorstellen, auch in Bubenreuth zusammen mit einem geeigneten Bauträger seniorengerechte Wohnungen zu errichten, bzw. diese dann zu betreuen, so wie sie dies bei der Demenz-WG in Möhrendorf tut. Die Einrichtung einer Sozialstation in diesen Räumen wäre ebenfalls gut vorstellbar. Dort könnten dann auch nötige/gewünschte Pflegeleistungen gebucht werden. Voraussetzung wäre (wie bei anderen Wohlfahrtsverbänden auch) ein geeignetes Grundstück und ein Bauträger. Die AWO würde dabei selber nicht als Bauträger auftreten, gegebenenfalls als Mieter.

Waldkrankenhaus / Malteser⁵²

„Die Malteser Waldkrankenhaus Erlangen gGmbH hat seit 2017 einen neuen Gesellschafter. Die Malteser Deutschland gGmbH hat vom bisherigen Träger, der Kongregation der St. Franziskus-schwester Vierzehnheiligen, die Waldkrankenhaus St. Marien gGmbH und das Marienhospital Seniorenpflegezentrum übernommen.

Zum Malteserverbund in Deutschland gehören der Malteser Hilfsdienst e. V. und die Malteser Deutschland gemeinnützige GmbH. Die Malteser Deutschland gemeinnützige GmbH bündelt die Trägerschaft der Malteser Einrichtungen für Medizin und Pflege (Krankenhäuser, Altenhilfe- und Pflegeeinrichtungen und stationäre Hospize), der Malteser Werke gemeinnützige GmbH sowie des Geistlichen Zentrums der Malteser.

Im **Malteser Pflegezentrum St. Elisabeth** betreuen wir überwiegend Senioren, die vollstationäre Pflege und psychosoziale Betreuung auf Dauer benötigen. Zusätzlich bieten wir auch vereinzelt Kurzzeitpflege an.

Das Malteser Pflegezentrum St. Elisabeth ist als eigenständige Einrichtung in das Malteser Waldkrankenhaus St. Marien eingebunden. Die Räumlichkeiten des Pflegezentrums befinden sich im C- und D-Flügel des Hauses im 4. und 5. Obergeschoss. Von dort aus bietet sich ein wunderschöner Blick auf den umgebenden Meilwald.“

Besuch bei Frau Anja Sakwe-Nakonji, Geschäftsführerin am 23.10.2018:

Der Seniorenbeauftragte H. Leyh hat Frau Sakwe-Nakonji die bisherigen Aktivitäten des Arbeitskreises „Wohnen im Alter“ vorgestellt.

Frau Sakwe-Nakonji hat sich bedankt, dass Bubenreuth bei seinen Überlegungen auch an die Malteser gedacht hat. Nachdem derzeit ein Erweiterungsbau (Alten- und Pflegebereich) am Waldkrankenhaus entsteht, ist sich Frau S. nicht im Klaren, welche weiteren Aktivitäten die Malteser auch in finanzieller Hinsicht am Standort Erlangen planen oder umsetzen wollen oder können. Aus ihrer Sicht wäre aber eine Senioren-WG in Bubenreuth mit externer Betreuung durch die Malteser vom Standort Erlangen aus gut vorstellbar. Die Umsetzung der Immobilie müsste aber durch einen Investor erfolgen. Frau Sakwe-Nakonji ging von einer Größenordnung von 4 - 8 Einheiten aus.

Genauere Zu/Absagen konnte oder wollte sie nicht machen, hat aber versprochen, unsere Vorstellungen (vermutlich nach Vorlage des Lastenheftes) an ihre Vorgesetzten weiterzuleiten.

⁵¹ Auszugsweise aus <https://www.diakonieneuendettelsau.de/senioren/betreutes-wohnen/>

⁵² Auszugsweise aus <https://www.waldkrankenhaus.de/>

5. Mögliche Standorte

Die im Folgenden durchgeführte Betrachtung und Bewertung möglicher Standort für eine Wohnanlage erhebt weder den Anspruch, dass nicht weitere Standorte möglich sind, noch, dass weitere Kriterien von Bedeutung sein können.

In den folgenden Kapiteln werden einige möglichen Standorte in der Gemarkung Bubenreuth diskutiert. Dabei werden berücksichtigt:

- Lage (Flurplanausschnitt) und örtliche Einbindung
- Größe der verfügbaren Fläche
- Privat oder im Besitz der Gemeinde
- Vor-/Nachteile der Lage
- Erreichbarkeit von Gesundheitsdiensten
- Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten
- Teilhabe am sozialen Leben (Vereine, Sporteinrichtungen, Musik, etc.)

Ein Übersichtsbild zeigt die Lage möglicher Standorte in der Gemeinde.



Abbildung 23 Mögliche Standorte in Bubenreuth

5.1 Posteläcker Nähe Birkenallee-Ärztehaus

Lage (Flurplanausschnitt) und örtliche Einbindung

Abbildung 24 Standort Birkenallee / Ärztehaus

Größe	14 952 m ²	+
Eigentumsverhältnisse	privat	
Vorteile/Nachteile der Lage	Nähe zur Bushaltestelle Eichenplatz und kath. Kirche, Rathaus, wertet den südlichen Ortsteil auf (siehe Verwaltung)	+
Erreichbarkeit von Gesundheitsdiensten	Nähe zum Ärztehaus, Zahnarzt und Apotheke	+
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	Bäcker, Metzger, Sparkasse, Kiosk mit Post, Cafe / Restaurant in direkter Nähe, nächster Großsortimenter (Edeka) ca. 1 km entfernt	+
Teilhabe am sozialen Leben (Vereine, Sporteinrichtungen, Musik)	Katholische Kirche mit Kolpingraum / Pfarrsaal in direkter Nähe	0

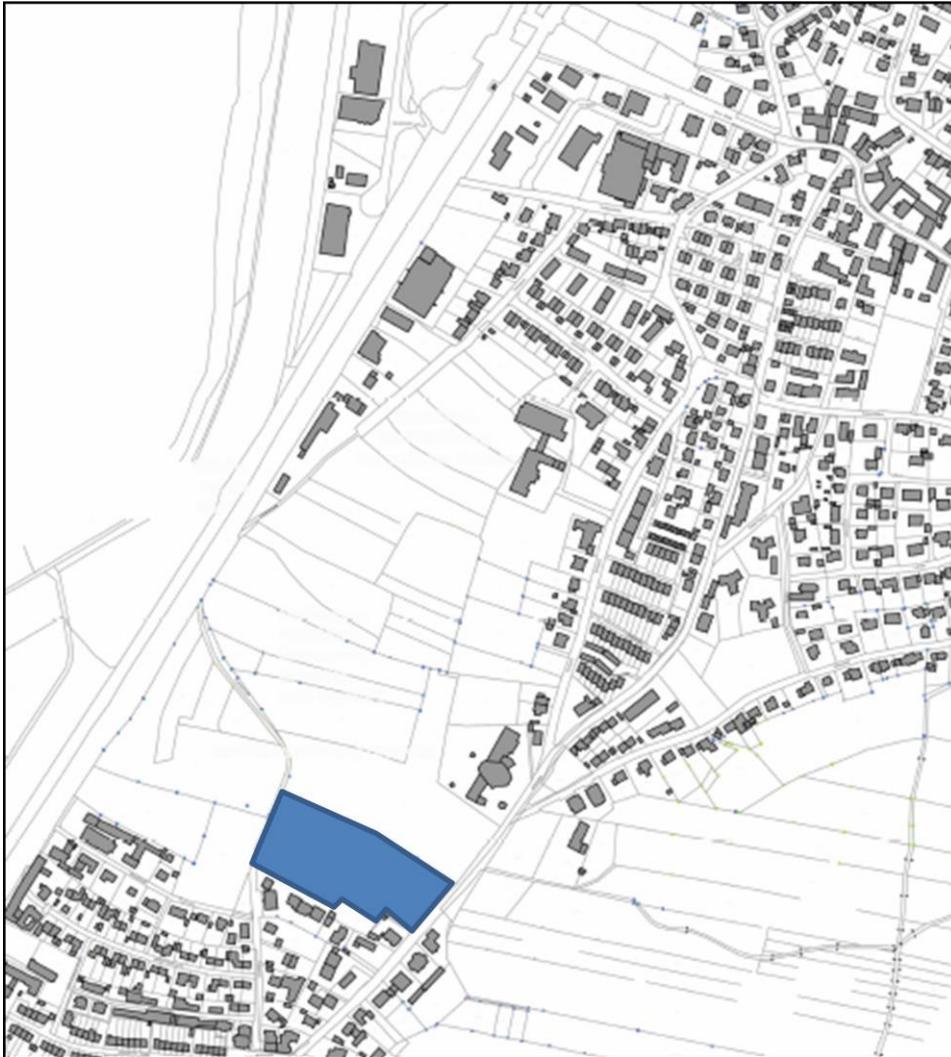


Abbildung 25 Lage im Ort

Beurteilung aus Sicht der Verwaltung

Die Verwaltung hält einen integrierten Standort des Altenheimes im Bereich der „Posteläcker“ (zwischen den Ortsteilen) aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll. Ob die Aufteilung der bisher un bebauten Mitte in ein Wohngebiet im Norden und ein Mischgebiet im Süden bei der in Vorbereitung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans Bestand haben wird, ist eher unwahrscheinlich – es dürfte allein schon im Hinblick auf den erforderlichen umfangreichen Immissionsschutz sinnvoller sein, das Gebiet insgesamt als Wohngebiet zu entwickeln.

Die Verwaltung geht – auch vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen mit der Baugenehmigungsbehörde gerade in dem fraglichen Bereich – davon aus, dass die „Lücke“ einen Außenbereich darstellt und nicht mehr in dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ steht; die endgültige Entscheidung darüber obliegt aber dem Landratsamt.

Sollte es sich um einen Außenbereich handeln, könnte die Gemeinde einen (gegebenenfalls vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufstellen.

Auf die Restriktionen gerade im Bereich des Postelgrabens muss hingewiesen werden: Hier müssen der Postelgraben zu einer ca. 3,5 m breiten Hochwasserableitung ausgebaut⁵³ und eine Erschließungsstraße in die Birkenallee eingebunden werden, was aber auf einer Länge von ca. 140 m zwischen der vorhandenen Bebauung im Norden und Süden wohl möglich sein sollte, ohne dass dies dort den Standort eines größeren Gebäudes oder Gebäudeensembles ausschließt.

Weiterhin kann es aus städtebaulichen Gründen angezeigt sein, das Gebiet der Posteläcker mit einem Grünzug zu gliedern, der dem Verlauf des (als Hochwasserableitung) wiederherzustellenden Postelgrabens folgt, wie dies auch der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde darstellt. Mit einer ausreichend breiten unbebauten Zone würde eine – angesichts immer heißer werdender Sommer – Frisch- und Kaltluftzufuhr aus dem bewaldeten Hang östlich der Birkenallee sichergestellt werden. Die Wirksamkeit und nötige Breite eines „Frischluftrichters“ sowie die Gestaltung der Bebauung an dessen Rändern wären gegebenenfalls noch strömungstechnisch zu ermitteln.

Weitere Hinweise

Die verfügbare Fläche würde die Errichtung einer Wohnanlage ermöglichen, die die unterschiedlichen aufeinander abgestuften Wohnmodelle (siehe Kapitel 4.1) ermöglichen würde. Zusätzlich würde dadurch der südliche Ortsteil aufgewertet.

Für diesen Standort müssen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen⁵⁴, der Hangableitung⁵⁵ und des Verkehrsentwicklungsplans⁵⁶ berücksichtigt werden. Falls notwendig müssten die Gutachten aktualisiert werden.

⁵³/15/ siehe „Machbarkeitsstudie Hangableitung Waldstraße und Rückhalt Posteläcker“, Kubens Ingenieurgesellschaft mbH, Nürnberg, Dezember 2015

⁵⁴ /22/ Entwicklungsgebiet nördlich der Geigenbauersiedlung in der Gemeinde Bubenreuth, Schalltechnische Untersuchungen

⁵⁵ /15/ Hangableitung

⁵⁶ /24/ Verkehrsentwicklungsplan

5.2 Posteläcker Alter Sportplatz

Lage (Flurplanausschnitt) und örtliche Einbindung



Abbildung 26 Standort „Alter Sportplatz“

Größe	6338 m ²	0
Eigentumsverhältnisse	privat	
Vorteile/Nachteile der Lage	Nähe zur Bushaltestelle Eichenplatz, Lärmbelastung muss über Gutachten ermittelt werden	+ / 0
Erreichbarkeit von Gesundheitsdiensten	Nähe zum Ärztehaus, Zahnarzt und Apotheke	+
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	Bäcker, Metzger, Sparkasse, Kiosk mit Post, Cafe in direkter Nähe, nächster Großsortimenter 1 km entfernt	+
Teilhabe am sozialen Leben (Vereine, Sporteinrichtungen, Musik)	Katholische Kirche mit Kolpingraum / Pfarrsaal und Lukaskirche	0



Abbildung 27 Lage im Ort

Beurteilung aus Sicht der Verwaltung

Es handelt sich hier um einen Außenbereich, der einen Bebauungsplan erforderlich macht. Lärmsituation ist mit einem Gutachten zu ermitteln.

Weitere Hinweise

Die verfügbare Fläche schränkt die Umsetzung der abgestuften Wohnmodelle ein. Insbesondere Wohneinheiten für barrierefreies Wohnen (Eigentum oder Miete) werden bei der verfügbaren Fläche nicht voll umzusetzen sein. Der südliche Ortsteil würde aufgewertet. Es handelt sich eher um eine Randlage, die eine soziale Einbindung erschwert.

Für diesen Standort müssen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen⁵⁷, der Hangableitung⁵⁸ und des Verkehrsentwicklungsplans⁵⁹ berücksichtigt werden. Falls notwendig müssten die Gutachten aktualisiert werden.

5.3 Hirtenhausäcker

Lage (Flurplanausschnitt) und örtliche Einbindung



Abbildung 28 Hirtenhausäcker

Größe	Ca. 42.000 m ² (gemäß geoportal.bayern.de) 5000 m ² bis 10.000 m ² wären realisierbar	+
Eigentumsverhältnisse	verschiedene private Eigentümer	
Vorteile/Nachteile der Lage	Nähe Bushaltestelle Hauptstraße, Ortsrand, und damit ausgeprägte Randlage	-
Erreichbarkeit von Gesundheitsdiensten	Zahnarzt im Nahbereich Apotheke beim Edeka circa 800 m entfernt	-

⁵⁷ /22/ Entwicklungsgebiet nördlich der Geigenbauersiedlung in der Gemeinde Bubenreuth, Schalltechnische Untersuchungen

⁵⁸ /15/ Hangableitung

⁵⁹ /24/ Verkehrsentwicklungsplan

Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	Bäcker mit Cafe, nächster Großsortimenter (Edeka) mit Bäcker , 800 m entfernt	-
Teilhabe am sozialen Leben (Vereine, Sporteinrichtungen, Musik)	Nähe zu Gaststätten in der Hauptstraße	-

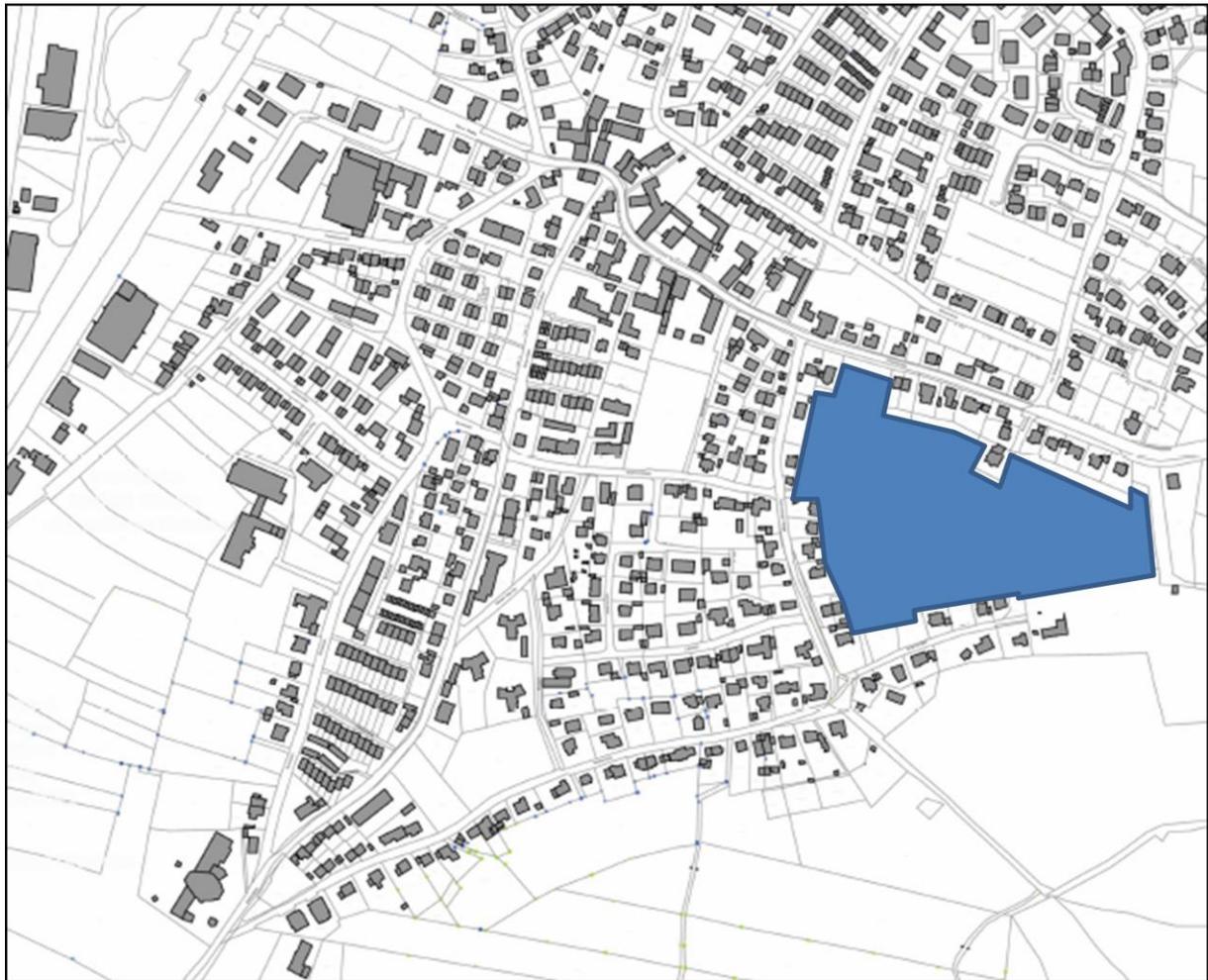


Abbildung 29 Lage im Ort

Beurteilung aus Sicht der Verwaltung

Zwar ist dort eine Nahversorgung vorhanden, dennoch ist die Lage eher am Rande und nicht integriert. Da es ein Außenbereich ist, erfordert ein Vorhaben in den Hirtenhausäckern einen Bebauungsplan, der aber als eine gesamtäumliche Ordnung für das gesamte Gebiet der Hirtenhausäcker aufgestellt werden muss.

Weitere Hinweise

Die Nähe zum Friedhof ist aus psychologischen Gründen für Bewohner und Angehörige nicht hilfreich.

5.4 Sportplatz Nähe Schule

Lage (Flurplanausschnitt) und örtliche Einbindung



Abbildung 30 Standort Sportplatz Nähe Schule

Größe	15.399m ²	+
Eigentumsverhältnisse	Gemeinde	
Vorteile/Nachteile der Lage	Nächste Bushaltestelle Hans-Paulus-Str.	0
Erreichbarkeit von Gesundheitsdiensten	Ärzte im Nahbereich	+
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	nächster Großsortimenter, Bäcker, Apotheke, Friseur ca. 400 m entfernt	+
Teilhabe am sozialen Leben (Vereine, Sporteinrichtungen, Musik)	Turnhalle	+

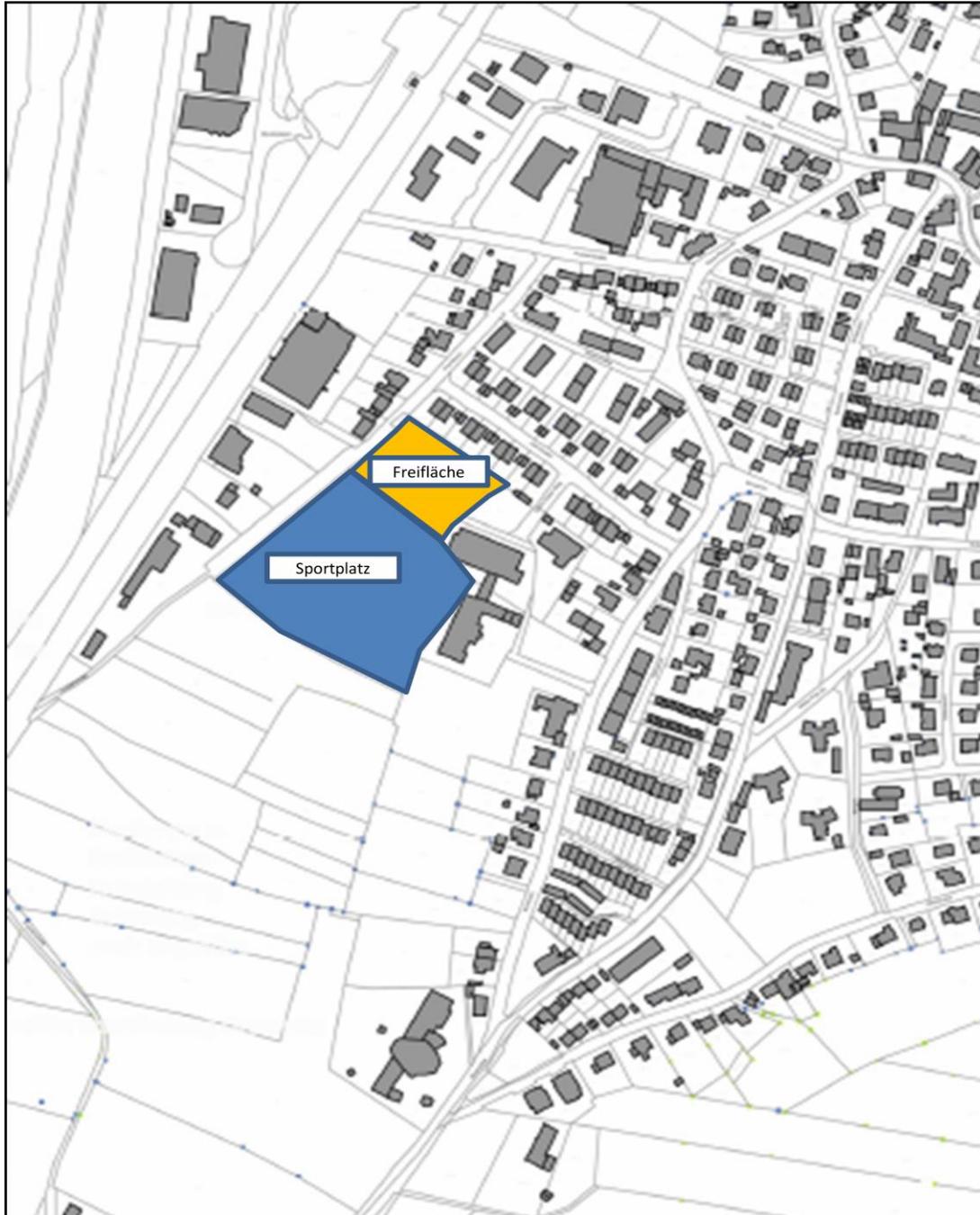


Abbildung 31 Lage im Ort

Beurteilung aus Sicht der Verwaltung

Gute integrierte Lage, aber starke Lärmbeeinträchtigung durch die westlich vorbeiführenden Verkehrswege (insbesondere die Autobahn), die Wohnen nicht ohne weiteres zulässt.⁶⁰

⁶⁰ /16/ Schalltechnische Untersuchung Schulsportplatz, Möhler & Partner, Bamberg, 03.02.2016

Weitere Hinweise

Das gekennzeichnete Gelände ist der Sportplatz (Fußballplatz des SVB). Eine Nutzung für „Wohnen im Alter“ würde erhebliche Konsequenzen für den Sportverein haben. Eventuelle Synergien könnten sich bei der Nutzung des anrainenden Geländes „Freifläche nördlich vom Sportplatz“ ergeben.



Abbildung 32 Freifläche nördlich vom Sportplatz

Größe	4.718 m ²	+
Eigentumsverhältnisse	Gemeinde	

5.5 Höfnergelände

Lage (Flurplanausschnitt) und örtliche Einbindung

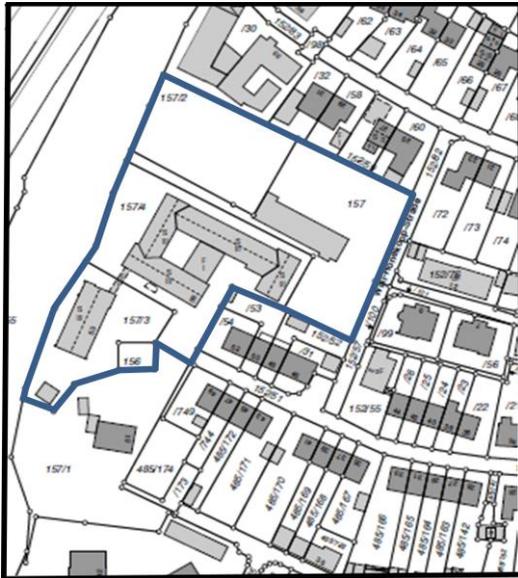


Abbildung 33 Höfnergelände

Größe	Ca. 8.000m ²	0
Eigentumsverhältnisse	Mehrere private Eigentümer	
Vorteile/Nachteile der Lage	Nächste Bushaltestelle Eichenplatz, grenzt an Schallschutzwand der Bahn, Lärmgutachten muss erstellt werden. Eine Nutzung des Geländes als Altenwohnanlage wäre sicherlich im Sinne der älteren Mitbürger kontraproduktiv, da die Randlage eine Einbindung „Älterer“ in das alltägliche Leben erschwert. Zufahrt über Schönbacherstraße relativ eng.	-
Erreichbarkeit von Gesundheitsdiensten	Ärztelhaus, Apotheke und Zahnarzt in Birkenallee in der Nähe	-
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	Bäcker, Metzger, Sparkasse, Kiosk mit Post, Cafe in mittelbarer Nähe nächster Großsortimenter, Bäcker, Apotheke, Friseur circa 1,3 km entfernt	-
Teilhabe am sozialen Leben (Vereine, Sporteinrichtungen, Musik)		-



Abbildung 34 Lage im Ort

Beurteilung aus Sicht der Verwaltung

Es handelt sich um keine integrierte Lage. Bisher liegt kein Lärmgutachten vor. Das Ergebnis dürfte gegen eine Wohnnutzung des Areals sprechen.

Weitere Hinweise

keine

5.6 Wäldchen neben Rathaus

Lage (Flurplanausschnitt) und örtliche Einbindung

Abbildung 35 Wäldchen am Rathaus mit Freifläche

Größe	Wäldchen 2.552 m ² , Freifläche 904 m ²	-
Eigentumsverhältnisse	Gemeinde	
Vorteile/Nachteile der Lage	Nächste Bushaltestelle Kath. Kirche, absehbare Diskussionen, wenn Wäldchen einer Bebauung weichen sollte	+
Erreichbarkeit von Gesundheitsdiensten	Ärztehaus, Apotheke und Zahnarzt beim Eichenplatz/Birkenallee, ca. 500 m	+
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	Bäcker, Metzger, Sparkasse, Kiosk mit Post, Cafe am Eichenplatz, circa 500 m nächster Großsortimenter, Bäcker, Apotheke, Friseur ca. 700 m entfernt	+
Teilhabe am sozialen Leben (Vereine, Sporteinrichtungen, Musik)	Kath. Kirche mit Kolpingraum / Pfarrsaal, Bücherei (noch!), Rathaus	+

Abbildung 36 Lage im Ort

Beurteilung aus Sicht der Verwaltung

Die Flächen liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Ob sie noch eine Baulücke in dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 Baugesetzbuch, also im sog. „Innenbereich“, darstellen oder ob die Fläche als Außenbereichsinsel zu werten ist, müsste mit dem Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde erst noch geklärt werden. In die Gesamtbetrachtung ist wohl auch die benachbarte Wiesenfläche am „Bikelsberg“ einzubeziehen, so dass die Verwaltung eher von einem Außenbereich ausgeht.

Im Innenbereich besteht Baurecht, soweit sich ein Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt, in der Außenbereichsinsel müsste Baurecht mit einem Bebauungsplan erst geschaffen werden.

Weitere Hinweise

keine

5.7 Standort Alten- und Pflegeheim Eichenplatz**Lage (Flurplanausschnitt) und örtliche Einbindung**

Abbildung 37 Standort St. Franziskusheim am Eichenplatz

Größe	4194 m ²	0
Eigentumsverhältnisse	Caritas / Josephsstiftung	
Vorteile/Nachteile der Lage	Nächste Bushaltestelle Eichenplatz in direkter Nähe	+
Erreichbarkeit von Gesundheitsdiensten	Ärztehaus, Apotheke und Zahnarzt in direkter Nähe	+

Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	Bäcker, Metzger, Sparkasse, Kiosk mit Post, Cafe in direkter Nähe, nächster Großsortimenter, Bäcker, Apotheke, Friseur ca. 1,2 km entfernt	0
Teilhabe am sozialen Leben (Vereine, Sporteinrichtungen, Musik)	Kath. Kirche	0

Abbildung 38 Lage im Ort

Beurteilung aus Sicht der Verwaltung

Vorzügliche Lage, Liegenschaft wäre für ein Bürgerzentrum für den südlichen Ortsteil (wie H7 für den nördlichen Ortsteil) geeignet.

Weitere Hinweise

Auszug aus der Stellungnahme der Caritas:

„Wenn das Caritas-Alten- und Pflegeheim St. Franziskus nach Niederndorf umgezogen ist, bietet sich die Chance, das Grundstück Eichenplatz 6 anders zu nutzen. Der Diözesan-Caritasverband ist daran interessiert, gemeinsam mit der Caritas Erlangen auch in Bubenreuth wieder Dienstleistungen der Altenhilfe anzubieten.

Ein konkreter Zeitplan für die genannten Entwicklungen lässt sich zum jetzigen Stand der Dinge noch nicht angeben.“⁶¹

⁶¹ /4/ AH Stellungnahme des Caritasverbandes vom 3.8.2018

Die verfügbare Fläche schränkt die Umsetzung der abgestuften Wohnmodelle ein. Insbesondere Wohneinheiten für barrierefreies Wohnen (Eigentum oder Miete) werden bei der verfügbaren Fläche nicht umzusetzen sein. Der südliche Ortsteil würde aufgewertet.

5.8 Hoffeld

Lage (Flurplanausschnitt) und örtliche Einbindung

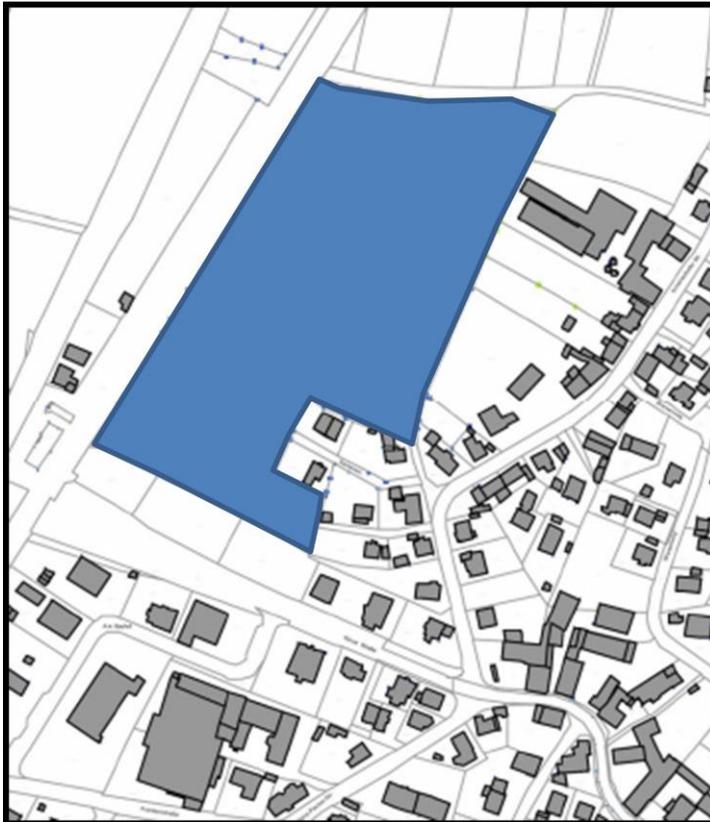


Abbildung 39 Hoffeld

Größe	Ca. 5 ha (50.000 m ²) Wohnbebauung ist wegen der hohen Immissionen (Lärm von den westlich vorbeiführenden Verkehrswegen) nur in einem schmalen Streifen westlich der an der Scherleshofer Straße bestehenden Bebauung möglich, der aber nur als Mischgebiet (nicht als Wohngebiet) festgesetzt werden könnte.	+
Eigentumsverhältnisse	Mehrere private Eigentümer und Gemeinde, Vorkaufsrecht der Gemeinde	
Vorteile/Nachteile der Lage	Nächste Bushaltestelle Scherleshoferstraße S-Bahn-Station mit Aufzug in direkter Nähe, Nähe zur Schallschutz-	-

	wand der Bahn, B4 und A73, vorrangig Gewerbefläche	
Erreichbarkeit von Gesundheitsdiensten	Ärzte , Apotheke in der Nähe	+
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	Großsortimenter, Bäcker, Apotheke, Friseur in der Nähe	+
Teilhabe am sozialen Leben (Vereine, Sporteinrichtungen, Musik)	?	-



Abbildung 40 Lage im Ort

Beurteilung aus Sicht der Verwaltung

Vorrangig ist die gesamte Fläche für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, da es für Wohnen zu laut ist.

Weitere Hinweise

keine

6. Weitere Rahmenbedingungen

Alle Planungsvorhaben der Gemeinde orientieren sich an der Strategischen Entwicklung der Gemeinde, die seit Beginn des Jahres 2012 eingeleitet wurde.

6.1 Städtebauförderung

Ein Planungsvorhaben wie das „Wohnen im Alter“ muss im Kontext einer Städtebauförderung gesehen werden, die sich auf Gebiete im Norden und Süden beziehen würde. Ein potentieller Bauträger muss dies in seinen Planungsleitlinien berücksichtigen. Die dafür notwendigen vorbereitenden Untersuchungen sind eine Fortsetzung des ISEK-Prozesses und erfolgen in enger Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken. Sie dienen dazu, die städtebaulichen Defizite zu identifizieren und Beurteilungsgrundlagen über mögliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen zu gewinnen.

Zitat⁶²: „Sowohl der Norden als auch der Süden des Ortes weisen in Teilbereichen städtebauliche, bauliche und infrastrukturelle Mängel auf. Dies betrifft zum einen den alten Ortskern mit dem ältesten Teil der Vogelsiedlung und zum anderen die Geigenbauersiedlung.“

Die beschriebenen Gebiete besitzen aufgrund ihrer Substanzmängel und Funktionsschwächen umfangreichen Entwicklungsbedarf. Mithilfe des Bund-Länder-Förderprogramms „Soziale Stadt“ sollen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung der Gebiete gebündelt und gefördert werden.

Die vorläufige Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen werden wie folgt beschrieben:

Im Untersuchungsgebiet „Nord“, das bereits vorläufig in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden ist, sollen insbesondere

- sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten bzw. geschaffen werden,
- der insbesondere den Belangen des Klimaschutzes nicht mehr den heutigen Anforderungen genügende Wohnbaubestand verbessert werden, auch unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen,
- soziale Infrastruktureinrichtungen (wie z.B. Ort der Begegnung, Kindertagesstätten) neu geschaffen werden.

Im Untersuchungsgebiet „Süd“ sollen insbesondere

- sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten bzw. geschaffen werden
- die nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Arbeitssituation im Baubestand verbessert werden, auch unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen,
- das Wohnumfeld einschließlich der Situation des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie der Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verbessert werden,
- soziale Infrastruktureinrichtungen (wie z.B. Ort der Begegnung, gegebenenfalls auch Kindertagesstätten) neu geschaffen werden.

⁶² /3/ Auszug aus Gemeinderatsbeschluss vom 30.1.2018

Zur Förderung der Maßnahmen sind Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen werden gesetzliche Beteiligungs-, Mitwirkungs- und Auskunftspflichten im Untersuchungsgebiet begründet (§ 141 Abs. 4 i.V.m. §§ 137 bis 139 BauGB). So sind die Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonst Nutzungsberechtigten von Grundstücken im Rahmen dieser Untersuchungen zur Mitwirkung und zur Auskunftserteilung gegenüber der Gemeinde (bzw. deren Beauftragten) über die Tatsachen verpflichtet, deren Kenntnis zur Vorbereitung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB). Außerdem können Bauvorhaben (§ 29 Abs. 1 BauGB) und die Beseitigung von baulichen Anlagen bis zur Dauer eines Jahres zurückgestellt werden (§ 141 Abs. 4 i.V.m. § 15 BauGB).“

6.2 Energiestrategie

Die vom Gemeinderat am 12.12.2017 verabschiedete Energiestrategie⁶³ basierend auf dem Energienutzungsplan⁶⁴ ist verbindlich für alle von der Gemeinde begleiteten oder durchgeführten Vorhaben.

Beschluss des Gemeinderats:

„Die Energiestrategie der Gemeinde Bubenreuth orientiert sich an den aktuellen Zielen (bezogen auf pro Kopf CO₂-Emissionen) der Bundesregierung von 2015, die im Klimaschutzabkommen von Paris 2016 eingebettet sind⁶⁵. Diese Ziele werden bei zukünftigen energiepolitischen Entscheidungen des Gemeinderats berücksichtigt.“ Aufsetzend auf den seit 2011 bereits durchgeführten Maßnahmen führt die Gemeinde mit zahlreichen Maßnahmen den eingeschlagenen Weg fort und unterzieht die Ergebnisse einem konsequenten und regelmäßigen Monitoring im vier Jahres Takt. Ausgangsbasis sind die Werte des Jahres 2014, die im Rahmen des Energienutzungsplans ermittelt wurden. Ausgewählte Einzelmaßnahmen werden jährlich einem Monitoring unterzogen.“

Die notwendigen Maßnahmen zur Umsetzung der Energiestrategie gliedern sich in

- Übergeordnete Maßnahmen
- Maßnahmen im Bereich elektrischer Energie
- Maßnahmen im Bereich thermischer Energie und
- Maßnahmen im Bereich Verkehr.

Diese Maßnahmen beziehen sich auf die bereits vorhandenen Ortsstrukturen und müssen bei Neuvorhaben berücksichtigt werden. Deshalb muss die CO₂-Bilanz bzgl. Strom, Wärme, Mobilität entsprechend der Energiestrategie im Planungsvorhaben Seniorenwohnanlage berücksichtigt werden.

⁶³ /8/ Energiestrategie

⁶⁴ /9/ Energienutzungsplan

⁶⁵ /9/ Energienutzungsplan S. 213

Abbildung 41 Zeitplan Energiestrategie

Der Zeitplan der Energiestrategie macht deutlich, dass insbesondere Planungsvorhaben, die mehrere Dekaden den CO₂-Haushalt Bubenreuths beeinflussen, sich bereits in der Planungsphase an den gesetzten Zielen orientieren müssen. Dies trifft insbesondere für ein Vorhaben wie „Wohnen im Alter“ zu.

7. Nutzung des Caritas-Alten- und Pflegeheims St. Franziskus

Zum Zeitpunkt der Freigabe des Lastenheftes lag der Gemeinde keine weitere belastbare, d. h. schriftliche Aussage des CARITAS-Verbandes vor. Deshalb gilt bis dato:

„Wenn das Caritas-Alten- und Pflegeheim St. Franziskus nach Niederndorf umgezogen ist, bietet sich die Chance, das Grundstück Eichenplatz 6 anders zu nutzen. Der Diözesan-Caritasverband ist daran interessiert, gemeinsam mit der Caritas Erlangen auch in Bubenreuth wieder Dienstleistungen der Altenhilfe anzubieten.

Ein konkreter Zeitplan für die genannten Entwicklungen lässt sich zum jetzigen Stand der Dinge noch nicht angeben.“⁶⁶

⁶⁶ /4/ AH Bubenreuth Stellungnahme Gemeindeblatt 8/2018

8. Nachhaltigkeit – Generationenverantwortlichkeit

Im Leitbild⁶⁷ der Gemeinde Bubenreuth hat sich der Gemeinderat im Einvernehmen aller in ihm vertretenen Fraktionen bereits in der Präambel zur Gestaltung Bubenreuths wie folgt festgelegt:

„Wir gestalten unseren Ort verantwortungsvoll und nachhaltig, so dass er heute und zukünftig attraktiv und lebenswert ist.“

Das Projekt Bubenreuth 4.0 hat sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit den Bürger*innen, dem Gemeinderat und der Verwaltung die Zukunftsperspektive Bubenreuths zu erarbeiten. Dabei wurden und werden nicht nur Themen im zeitlichen Nahbereich, sondern insbesondere Entwicklungsszenarien der nächsten 10, 20, 30 Jahre diskutiert. Dieser Anspruch von Bürger*innen, Gemeinderat und Verwaltung erfordert eine konsequente Auseinandersetzung mit der Umsetzung der Nachhaltigkeit in den besprochenen ortsrelevanten Perspektiven, so auch dem „Wohnen im Alter“.

Daraus leitet sich ab, dass alle Planungen und Vorhaben des Rates und möglicher Investoren unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit betrachtet, bewertet und letztendlich beschlossen oder unterstützt werden müssen. Um nicht in eine inhaltsleere Diskussion zu geraten und die Vielzahl der Definitionen bemühen zu müssen, beschränken wir uns auf die im folgenden Bild schematisch dargestellten Schwerpunkte:



Abbildung 42 Nachhaltigkeitsdreieck

Die Verbindung der drei Prinzipien Ökologie, Ökonomie und Soziales verdeutlicht, dass Nachhaltigkeit nur erreicht werden kann, wenn diese drei Aspekte berücksichtigt und in eine vorhabenorientierte Balance gebracht werden. Diese Konzeption hat die Bundesregierung in der Nachhaltigkeitsstrategie 2002 festgelegt.

⁶⁷ Leitbild 2015: <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,104>

8.1 Ökologie und „Wohnen im Alter“

Altbaunutzung schont Ressourcen

Wird die alte Bausubstanz weiter genutzt – zu gewerblichen oder wohnorientierten Zwecken –, so schont dies im Vergleich zu einem Abriss der Altanlagen in erheblichem Maße Ressourcen, insbesondere Baustoffe und die Energie zu ihrer Herstellung und zu ihrem Transport, sowie Boden, der nicht neu versiegelt wird. Dies würde für eine weitere Nutzung des bereits vorhandenen Altenheims sprechen. Inzwischen festgelegte gesetzliche Regelungen, die die Lebensqualität der Bewohner sichern, führen jedoch dazu, dass ein Neubau wirtschaftlich sinnvoller und auch im Interesse der zukünftigen Bewohner ist.

Regenerative Energien

Bereits in den Vorgaben für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Nutzung von regenerativen Energien vorgesehen. Sie bei der Ausrichtung und Gestaltung als Architekturmerkmal zu nutzen wird eine Herausforderung für die Planungsentwürfe. Ergänzend sollten auch Speichermöglichkeiten der überschüssigen Energien vorgesehen werden. Die Möglichkeit eines modularen Ausbaus könnte ein Anreiz für Ansiedlungen in der Nachbarschaft einer Senioren-Wohnanlage sein.

Erschließung und Verkehr

Bei Planungen im Zusammenhang mit einer generationenorientierten Nachhaltigkeit müssen die Erreichbarkeitsformen für Kinder und Jugendliche (Kontakte und Teilhabe am sozialen Leben sic!) und für die ältere Generation vorrangig betrachtet werden, d. h. Vorrang für Fahrräder, für Rollstühle und Rollatoren geeignete Wege, geschwindigkeitsmindernde Fahrwege und Stellplätze nur im unbedingt erforderlichen Umfang. Die Erreichbarkeit von sozialen Einrichtungen und Geschäften für den täglichen Bedarf muss berücksichtigt werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist seniorengerecht durchzuführen und zu gewährleisten.

Frei-/Grünflächen

Durch entsprechende Fassadengestaltung können natürliche Oberflächen prägende Architektur der Neubauten sein. Eine auch optisch gestaltete Öffnung zum lebendigen Ort würde die Entwicklung sozialer Kontakte zwischen den „Senioren“ und „Jungen“ fördern. Ein Mehrgenerationen-Bewegungsplatz sollte soziale Kontaktzone eingeplant werden.

8.2 Ökonomie und „Wohnen im Alter“

Die im Nachhaltigkeitsdreieck nicht unwesentlichen ökonomischen Aspekte beziehen sich, bezogen auf einen Neubau einer Seniorenanlage, auf den Erhalt und die evtl. Erweiterung von Arbeitsplätzen, sei es in der Wohnanlage selbst oder in entsprechenden Dienstleistungsangeboten im Nahbereich. Außerdem ergibt sich eine Sogwirkung auf Dienstleistungseinrichtungen im Sozialbereich, die nicht nur ältere Bürger*innen betreffen, sondern auch generationsübergreifend wirksam werden können (z. B. Lehr- und Pflegebecken u. a. Babyschwimmen).

Zusätzlich sind moderne und zukunftssträchtige Einrichtungen für das Wohnen im Alter ein Standortvorteil und Werbeträger für den Zuzug von Bewohnern oder Gewerbeeinrichtungen. Dies vor allem im Wettbewerb zu nahe gelegenen städtischen Einrichtungen in der Metropolregion.

8.3 Soziales und „Wohnen im Alter“

Bereits im Leitbild⁶⁸ setzt sich der Gemeinderat für „*ein breites soziales, kulturelles und sportliches Spektrum*“ ein, möchte „*die Attraktivität des Ortes durch (...) Kinderbetreuungs- und Freizeiteinrichtungen (...)*“ steigern.

Eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und eine „*zielgerichtete Bauleitplanung Wohnen für Menschen in allen Lebensphase*⁶⁹“ werden für die Bevölkerungsentwicklung Bubenreuths eine verstärkte Bedeutung bekommen und damit nachhaltig das Gesicht des Ortes prägen. Ein „*Geschosswohnungsbau mit multifunktionalem, altersgerechten Miet- und Eigentumswohnraum*⁷⁰“ kann im Nahbereich oder als integraler Bestandteil einer Wohnanlage umgesetzt werden.

Ergänzend sollte geprüft werden, ob die angedachten Bebauungsarchitektur einer Seniorenwohnanlage neue Wohnformen unterstützen bzw. erst ermöglichen würde.

⁶⁸ Leitbild 2015: <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,104>

⁶⁹ Leitbild 2015

⁷⁰ Leitbild 2015

9. Zeitplan und Kosten

Die Gemeinde Bubenreuth hat aktuell keine hinreichend geeigneten Flächen für den Neubau einer Seniorenanlage. Der Bürgermeister hat in der Mai-Ausgabe 2018 des Gemeindeblatts angeboten, zwischen Eigentümern mit entsprechenden Grundstücksflächen und dem aktuellen Betreiber des Altenheims zu vermitteln. Dies gilt inzwischen für jeden möglichen und geeigneten Investor bzw. Betreiber entsprechender Einrichtungen.

Außerdem ist die Gemeinde bereit, für ein gegebenenfalls noch nicht bebaubares Grundstück mit dem zukünftigen Bauträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Der skizzierte Zeitplan zeigt die Bemühungen der Gemeinde zur Sicherung des Standorts Bubenreuth für ein „Wohnen im Alter“. Dabei wird jedoch deutlich, dass die Gemeinde von verkaufsbereiten Grundstückseigentümern und Investoren bzw. Bauträgern abhängig ist.

Abbildung 43 Zeitplan "Leben und Wohnen im Alter" in Bubenreuth

In die zeitliche Planung eines entsprechenden Vorhabens müssen auch Übergangslösungen für die Antragsteller auf einen Pflegeplatz in den nächsten fünf Jahren sowie für derzeitige Bewohner des Altenheims gefunden werden. Dies muss mit dem derzeitigen Träger Caritas und mit einem zukünftigen Investor abgestimmt und belastbar vereinbart werden. Ein „Umlagern“ von älteren Bürger*innen muss sich immer an den grundlegenden Bedürfnissen der Bewohner*innen einer Einrichtung orientieren und sollte nicht von organisatorischen oder wirtschaftlichen Prämissen geleitet sein.

Für den Zeitraum bis 2023 (Schließung des Heims St. Franziskus) müssen für ältere Bürger*innen und deren Angehörige Wege gefunden werden, die in diesem Zeitraum einen adäquaten Alten- und Pflegeplatz in Bubenreuth suchen.

Was kostet den Bürger*innen das „Wohnen im Alter“?

Standort spezifisch werden weitere Kosten für mögliche Ausschreibungen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Infrastrukturmaßnahmen oder notwendige Gutachten entstehen.

Für die Entwicklung einer Wohnanlage für das „Wohnen im Alter“ lassen sich zwei grundsätzliche Modelle unterscheiden:

a) Bauträger dominant

Ein Bauträger erwirbt ein Grundstück entsprechender Größe von einem privaten Eigentümer und erstellt unter wirtschaftlichen Prämissen eine Wohnanlage, die auch die in der Befragung ermittelten wesentlichen Vorstellungen der Bürger*innen berücksichtigt. Auf die Entwicklung der Wohnanlage, bauliche Gestaltung, Miet- oder Eigentumsmodell, Belegung vorzugsweise durch Bubenreuther Bürger*innen und anderes mehr hat die Gemeinde keine oder nur minimale Einflussmöglichkeiten.

Dem Bürger*innen sprich Steuerzahler entstehen keine wesentlichen Kosten.

b) Gemeinde dominant

Die Gemeinde erwirbt ein Grundstück von einem oder mehreren Eigentümern und entwickelt mit einem Bauträger ein langfristiges Finanzierungsmodell. Dadurch erhält die Gemeinde eine dominierende Einflussmöglichkeit auf die Entwicklung der Wohnanlage, die bauliche Gestaltung auf Basis ökologischer Standards, die Realisierung der Wohnformen (z. B. Genossenschaftsmodell), die Vorzugsbelegung für Bubenreuther*innen mit der Option „Wohnen auf Lebenszeit“ und vieles mehr.

Dem Gemeindehaushalt entstehen erhebliche Kosten, da der Grundstückserwerb sich am Markt orientiert.

10. Handlungsrahmen für das „Leben und Wohnen im Alter“

Die Gemeinde Bubenreuth übernimmt im Rahmen der ihr gesetzlich vorgeschrieben Daseinsvorsorge über das Soll hinausgehende Verpflichtungen für Krippen, Kindergärten und Schule und vieles andere mehr. Sie sieht sich, auch ohne gesetzliche Vorgaben, in der Pflicht, die kommunale Daseinsvorsorge im Alter zu sichern bzw. weit möglichst zu unterstützen.

- Aus den erarbeiteten Erkenntnissen bzgl. der Belegung durch Bubenreuther*innen im Alten- und Pflegeheim St. Franziskus,
- der Bevölkerungsentwicklung / Alterspyramide,
- möglicher Wohnmodelle, die dem aktuellen Stand der Lebens- und Wohnformen heutiger und zukünftiger Generationen entsprechen,
- den Ergebnissen der Befragung im Mai 2019,

ergeben sich aus Sicht des Bürgermeisters, der Gemeinderäte und der Verwaltung folgende Vorgaben für einen möglichen Investor bzw. Betreiber einer Wohnanlage. Dies gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde Eigentümer eines zu bebauenden Grundstückes ist oder ob ein Investor die notwendige Fläche von ca. 5000 bis 10.000 m² von einem privaten Eigentümer erwirbt. In jedem Falle wird die Gemeinde ein entsprechendes Bauvorhaben entsprechend der im Folgenden aufgeführten Vorgaben unterstützen. Der zu betrachtende Zeitraum für die Betreibung einer entsprechenden Einrichtung umfasst ca. 40 Jahre.

- I. Es wird eine Wohnanlage gewünscht, die flexibles barrierefreies Wohnen in 1 bis 3 Zimmerwohnungen mit Balkon oder Terrasse ermöglicht. Die Architektur der Anlage ist kommunikativ, geöffnet nach außen, ermöglicht kurze Wege und ist grün dominant.
- II. Die Wohnungen erfüllen einen mittleren Wohnstandard und genügen einem Energiestandard, der die Entwicklung der Nebenkosten minimiert. Dies unterstützt auch die Energiestrategie der Gemeinde, den CO₂-Ausstoß in der Lebenszeit der Wohnanlage gegen Null zu minimieren.
- III. Der Mietpreis muss sozial gestaltet werden.
- IV. Der Mietzins muss ca. 10 Jahre garantiert werden. Er sollte sich langfristig an die Einkommensorientierte Förderung (EOF) Mittelfrankens halten.
- V. Bubenreuther*innen werden bei einer Belegung entsprechend einem Bonussystem bevorzugt. Ein altersbedingter Zuzug von Eltern von in Bubenreuth ansässigen Bürger*innen sollte berücksichtigt werden.
- VI. Die Anlage wird ortszentral erstellt, um die Teilhabe am sozialen Leben zu ermöglichen.
- VII. Die Anlage bietet Gemeinschaftsräume, die auch von Vereinen / Organisationen genutzt werden können.
- VIII. An die Anlage ist eine Tagespflege angegliedert, die von den Bewohner*innen und auch extern genutzt werden kann.
- IX. Die Anlage ermöglicht die Unterbringung von Bürger*innen mit unterschiedlichen Pflege- und Demenzgraden. Zu prüfen ist, bis zu welchem Pflegegrad dies in einer derartigen Wohnanlage möglich ist.
- X. Die Einrichtung bietet kostengünstigen Wohnraum für eine Betreuungsperson („Hausdame“) für alle Bewohner*innen der Anlage.
- XI. Ärztliche und pflegerische Dienste erhalten bevorzugten Zugang zur Anlage (Parkplatzsituation).
- XII. Die Einrichtung kann auch ohne Altersbeschränkung von bewegungseingeschränkten Bubenreuther Bürger*innen genutzt werden.
- XIII. Die Anlage bietet Wohnungen auf Lebenszeit an. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs wird vertraglich ausgeschlossen.
- XIV. Der Betreiber einer Anlage ermöglicht die Betreuung von Bewohner*innen durch andere Sozialdienste (Fortsetzung bereits existierender Bindungen).

- XV. Die Anlage sollte ca. 70 Wohneinheiten erhalten. Dies könnte in z. B. zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Das vorliegende Lastenheft gibt aus Sicht der Gemeinde den Rahmen für eine Ausschreibung vor, die entweder in Eigenverantwortung oder einvernehmlich mit einem entsprechenden Grundstückseigner erstellt wird. Die Gemeinde wird alle Bauvorhaben unterstützen, die die vorgegebenen Kriterien vollständig oder weitestgehend erfüllen.

Literatur

- /1/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015
- /2/ Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft! Bayrische Staatsregierung September 2015
- /3/ Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 30.1.2018
- /4/ AH Stellungnahme des Caritasverbandes vom 3.8.2018, Dr. Klaus-Stefan Krieger Leiter der Stabsstelle Unternehmenskommunikation Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg e.V., veröffentlicht im Gemeindeblatt 9/2018
- /5/ Wohnen daheim. Beispiele für selbstbestimmtes Wohnen im Alter, Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration
- /6/ ISEK Bericht, Langfassung <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,103>
- /7/ ISEK Bubenreuth, Plan 2
- /8/ Energiestrategie V 1.0, Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2017
- /9/ Energienutzungsplan, Stand April 2017
- /10/ Ulla Krämer beim 4. Bürgerforum in Bubenreuth am 25.7.2015
- /11/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015
- /12/ Möglichkeiten zum Wohnen im Alter 18.9.2018, Brigitte Herkert, Dipl.-Geografin, Casemanagerin DGCC
- /13/ Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Generationen-, Sport- und Kultur-ausschusses vom 01.12.2016
- /14/ Alt werden in Bubenreuth, Studienarbeit an der TH Nürnberg Fakultät Sozialwissenschaften, SS-WS 2015/16
- /15/ Machbarkeitsstudie Hangableitung Waldstraße und Rückhalt Posteläcker, KUBENS Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2015
- /16/ Schalltechnische Untersuchung Schulsportplatz, Möhler & Partner, Bamberg, 03.02.2016#
- /17/ Demenz-Report, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Februar 2011
- /18/ Statistik kommunal 2017 Gemeinde Bubenreuth 09 572 119
- /19/ Fragebogen www.bubenreuth.de/Ortsentwicklung
- /20/ CIMA: Leben und Wohnen im Alter, Analyseergebnisse 8.7.2019, <https://www.bubenreuth.de/befragung-leben-und-wohnen-im-alter>
- /21/ Definition Lastenheft lt. Wikipedia: „Das Lastenheft (teils auch Anforderungsspezifikation, Anforderungskatalog, Produktskizze, Kundenspezifikation, Anwenderspezifikation oder englisch Requirements Specification, User Specification genannt) beschreibt die Gesamtheit der Anforderungen des Auftraggebers an die Lieferungen und Leistungen eines Auftragnehmers.“
- /22/ Entwicklungsgebiet nördlich der Geigenbauersiedlung in der Gemeinde Bubenreuth – Schalltechnische Untersuchungen, M Ö H L E R + P A R T N E R I N G E N I E U R E AG von 2014

- /23/ Zusammenfassung Bestands- und Bedarfsanalyse Pflege und Versorgung für die Versorgungsregion „Erlanger Land“ im Landkreis Erlangen-Höchstadt, Ulrike Dorau, Seite 5 von 5 LRA-ERH, SG 15 Kultur, Senioren, Ehrenamt, 05.11.2018
- /24/ Verkehrsentwicklungsplan Bubenreuth PB Consult März 2018
- /25/ Transparenzbericht vom 1.4.2017
- /26/ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern April 2016, Heft 547
- /27/ Erlanger Nachrichten, 17.8.2019 „Der Mietdeckel löst kein Problem“

Gemeinsam erstellt von

der Arbeitsgruppe Ortsentwicklung im Arbeitskreis Energiewende des Gemeinderats, den Seniorenbeauftragten und der Verwaltung der Gemeinde Bubenreuth

Verwaltung: Helmut Racher

Seniorenbeauftragte: Hans-Jürgen Leyh, Manfred Winkelmann

AG Ortsentwicklung: Wolfgang Friedrich, Richard Rudert, Bernd Zimmermann