

# Zukunftsgerechte Wohnformen & Services

Ein Praxisleitfaden für nachhaltige Entwicklung  
im ländlichen Raum am Beispiel des Landkreises Gernersheim

Ein Dorf im Landkreis Gernersheim hat im Durchschnitt:



750 Kinder & Jugendliche



2550 Erwachsene



700 Senioren



360 Migranten

## Wie wohne ich in (m)einem Dorf?

Und wie wird ein Dorf noch attraktiver für seine Einwohner? 50 Toolkarten mit tollen Anregungen



13 Pferde



45 Kühe



7 Milchkühe



200 Schweine



2,2 km<sup>2</sup> Siedlungsfläche



1,2 Kirchen



2,6 Polizeibeamte



1,5 Schulen



14 Bauernhöfe



Ein Projekt des Landkreises Gernersheim  
& der BauWohnberatung Karlsruhe



»Das von internationalen Experten verliehene IF Label steht für Seriosität und geprüfte Designqualität. Eine Teilnahme an den IF Wettbewerben zeigt den Willen zur Innovation und den Mut zum Vergleich im Wettbewerb.«



Landrat Dr. Fritz Brechtel

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

„Die Zukunft des Wohnens“ ist ein Thema, das im Sinne einer ganzheitlichen Regionalentwicklung seit langem einen zentralen Stellenwert einnimmt und aufgrund der demographischen Entwicklung zunehmend an Bedeutung gewinnt. Das Thema muss deshalb konsequent, strategisch und konzeptionell weiterverfolgt werden, um die Herausforderungen der kommunalen Entwicklung der kommenden Jahre zu meistern.

Die demographischen Rahmenbedingungen liegen auf dem Tisch: Wir werden älter, wir werden weniger. Wie aber verändern sich unsere Wünsche und Anforderungen an unser Lebensumfeld mit fortschreitendem Lebensalter? Wie gehen wir mit diesen Anforderungen um, vor allem in kleinen Gemeinden? Welche Möglichkeiten der Eigenentwicklung gibt es trotz knapper Kassen?

Fragen, deren Beantwortung unser gemeinsames Ziel sein muss. Wir haben die Aufgabe, die Menschen stärker zu sensibilisieren und an eine frühzeitige Auseinandersetzung mit dem Thema „Altwerden“ heranzuführen, d.h. vorausschauend zu altern. Zukunftssicherung in unserem Landkreis geht uns alle an und erfordert gerade in den kleinteilig, ländlich geprägten Gemeinden kreative, passgenaue Lösungen.

Einen ersten Baustein halten Sie mit dem Leitfaden „Zukunftsgerechte Wohnformen und Services“ als Basis für die Entwicklung und Umsetzung konkreter Wohnprojekte und das Wohnumfeld verbessernder Maßnahmen in den Händen. Hierin sind Kreativität, Erfahrungen und Kenntnisse von politischen Vertreterinnen und Vertretern der Kommunen, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Behörden, Bürgerinnen und Bürgern - von Ihnen, den Menschen vor Ort, gebündelt und in Zusammenarbeit zwischen der Kreisverwaltung Germersheim und der BauWohnberatung Karlsruhe (BWK), einem in dieser Thematik kompetenten Unternehmen, fachlich aufbereitet worden.

Den Gemeinden bieten wir mit dieser Handreichung unsere Unterstützung an. Angeboten werden dabei keine fertigen Lösungen, sondern ein Handlungsleitfaden, der es den Kommunen erleichtert, sich auf die Veränderungen durch den demographischen Wandel einzustellen, Möglichkeiten aufzeigt und Kernpunkte zukünftiger Planungen beleuchtet.

Ich lade Sie ein, von diesem Leitfaden Gebrauch zu machen, seine Anstöße aufzunehmen, Ideen zu entwickeln und aktiv umzusetzen.

Landrat Dr. Fritz Brechtel

1.	Wohnen im ländlich geprägten Raum	
	Warum ist der Themenkomplex Wohnen für den Landkreis Germersheim so wichtig? . . . . .	4
2.	Projekttablauf	
	Wie lief das Projekt ab? . . . . .	12
3.	„Agieren statt reagieren“ – Steuerungs- & Handlungsmöglichkeiten für Akteure vor Ort	
	3.1 Was heißt „Neues Wohnen“? . . . . .	20
	3.2 Welche Planungstools gibt es für den Landkreis Germersheim? . . . . .	30
	3.3 Ergebnisse der Expertenrunden & Workshops . . . . .	48
	3.4 Idealtypischer Projektentwicklungsprozess . . . . .	54
	3.5 Förderung für Projektbausteine . . . . .	58
4.	Ausblick	
	Wie geht es weiter? . . . . .	64
5.	Anhang	
	Anhang mit Literaturempfehlungen, Adressen & Links . . . . .	70
	Impressum . . . . .	77

# Warum ist der Themenkomplex Wohnen für den Landkreis Germersheim so wichtig?



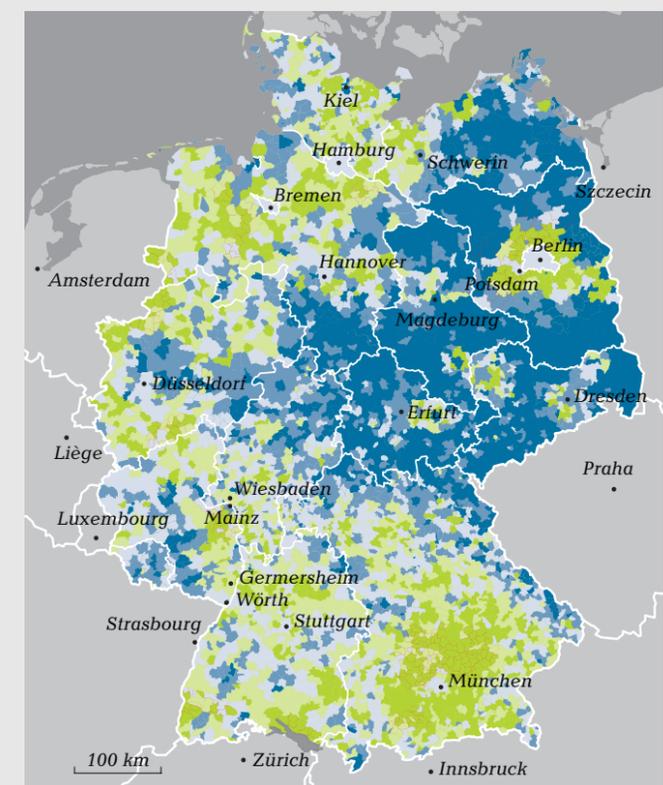
A4. Mehrgenerationen-Wohnen im Dorfkern

Das Wohnen und das Leben in dörflicher oder städtischer Gemeinschaft gehören zu den grundlegenden Daseinsfunktionen des Menschen. Es liegt insbesondere in der Hand der Kommunen, dass diese Funktionen entsprechend den bestehenden Bedürfnissen der Bürger erfüllt werden. Wichtig ist dabei die Berücksichtigung aktueller Veränderungsprozesse in der Gesellschaft. Hier spielen sowohl der demographische Wandel als auch soziale Veränderungen eine wesentliche Rolle. Außerdem gilt es, speziell in kleineren Gemeinden, die lokalen Ortstrukturen und deren fortschreitenden Wandel zu berücksichtigen sowie örtlich vorhandene Ressourcen zu aktivieren.

Um den gesamten Landkreis in seiner Funktion als Wohnstandort zu stärken, hat die Kreisverwaltung Germersheim in Zusammenarbeit mit Experten der BauWohnberatung Karlsruhe unter dem Titel „Zukunftsgerechte Wohnformen und Services“ einen kreisweiten Prozess initiiert, der zunächst sowohl kommunale Vertreter als auch Bürger des Landkreises für das Thema sensibilisieren sollte. Im Rahmen eines prozessbegleitenden Beteiligungsverfahrens wurden über Expertengespräche lokale Erfordernisse ermittelt und erste praktische Umsetzungsmöglichkeiten diskutiert. Unter Berücksichtigung der heterogenen räumlichen Struktur des Kreisgebietes, das teilweise ländlich und teilweise städtisch geprägt ist, sowie der speziellen lokalen Gegebenheiten wurden Möglichkeiten und Chancen im Bereich Wohnen, Bauen und Services beleuchtet. Wohnformen der Zukunft sind exemplarisch dargestellt und an entsprechenden lokalen Beispielen aufgezeigt worden. Ein spezielles Augenmerk galt dabei dem Wohnen der Generation 50+ und dem generationenübergreifenden Wohnen, hier insbesondere auch dem Thema gemeinschaftliches Wohnen als Beitrag zu ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit. Darüber hinaus wurden innovative Ideen zur Sicherung und Aufwertung der Grundversorgung entwickelt und dokumentiert. Dazu gehören Strategien zur Aufwertung des Wohnumfeldes und die Bereitstellung allengerechter Dienstleistungen und Services.

Als Ergebnis des Prozesses und Beteiligungsverfahrens ist dieser Leitfaden entstanden, der Lösungsansätze zur Initiierung und Umsetzung lokaler Wohnprojekte und örtlicher Wohnumfeldmaßnahmen bündelt und den Gemeinden als Handlungsgrundlage für die eigene Entwicklung, für die Identifizierung vorhandener Potentiale und die Beratung von Investoren und Bürgern dienen soll.

Abb. 1 BRD mit Zu- & Abwanderungszonen 2002-2020



Veränderung der Bevölkerungszahl 2002 bis 2020 in %



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2005

### Räumliche Lage des Landkreises

Der Landkreis Germersheim ist der südlichste Landkreis in der neu gegründeten Europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Seine Lage in der Südpfalz, im Herzen der PAMINA-Region, eingebettet in die Metropolregion im Norden, in die Technologieregion Karlsruhe im Süden und die Nachbarschaft zum Weinbaugbiet des Landkreises Südliche Weinstraße sowie die Nähe zum Elsass im Südwesten sind sowohl wirtschaftlich, kulturell als auch landschaftstopografisch und klimatisch bedeutende Voraussetzungen, nicht zuletzt für einen attraktiven Wohnstandort – auch und im Besonderen für die Wohn- und Lebensvorstellungen der Generation 50+.

Neben dem Arbeitsplatzpotential im Umland verfügt der Landkreis selbst über eine ausgezeichnete Wirtschaftsstruktur, die ihn auch für Zuwanderer interessant macht. Auch mit dem Bienwald und den Rheinauen bietet der Landkreis ein besonderes naturräumliches Potential mit hohem Freizeit- und Erholungswert für die Bewohner.

### Demographischer Wandel

Ein zukunftsgerichtetes Wohnkonzept hat sich notwendigerweise mit dem demographischen Wandel auseinander zu setzen. Nach der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom Dezember 2007 müssen sich der Landkreis Germersheim und seine Gemeinden nach Jahren des kontinuierlichen Bevölkerungsanstiegs in den kommenden Jahren auf rückläufige Einwohnerzahlen einstellen.

Zum 31.12.2007 hatte der Landkreis Germersheim eine Einwohnerzahl von 125.822 Personen. Je nach Modellvariante der Bevölkerungsvorausberechnung, die sich bei gleichen Annahmen zur Fertilität und Sterblichkeit nur hinsichtlich des Wanderungsgeschehens unterscheiden, soll sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2050 auf eine Zahl zwischen 121.762 (Obere Variante) und 104.518 Einwohner (Untere Variante) reduzieren. (Abb. 2)

Vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs stellt die Sicherung der Nahversorgung eine in besonderem Maße zu berücksichtigende Aufgabe dar, um die Attraktivität der Gemeinden als Wohnstandorte zu erhalten oder zu verbessern. Neben der Versorgungssicherung durch Einrichtungen des täglichen Bedarfs gilt es, auch die Erreichbarkeit von Einrichtungen des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs für alle Generationen zu ermöglichen. Gerade in den ländlicher strukturierten Gebieten spielt die Gewähr-

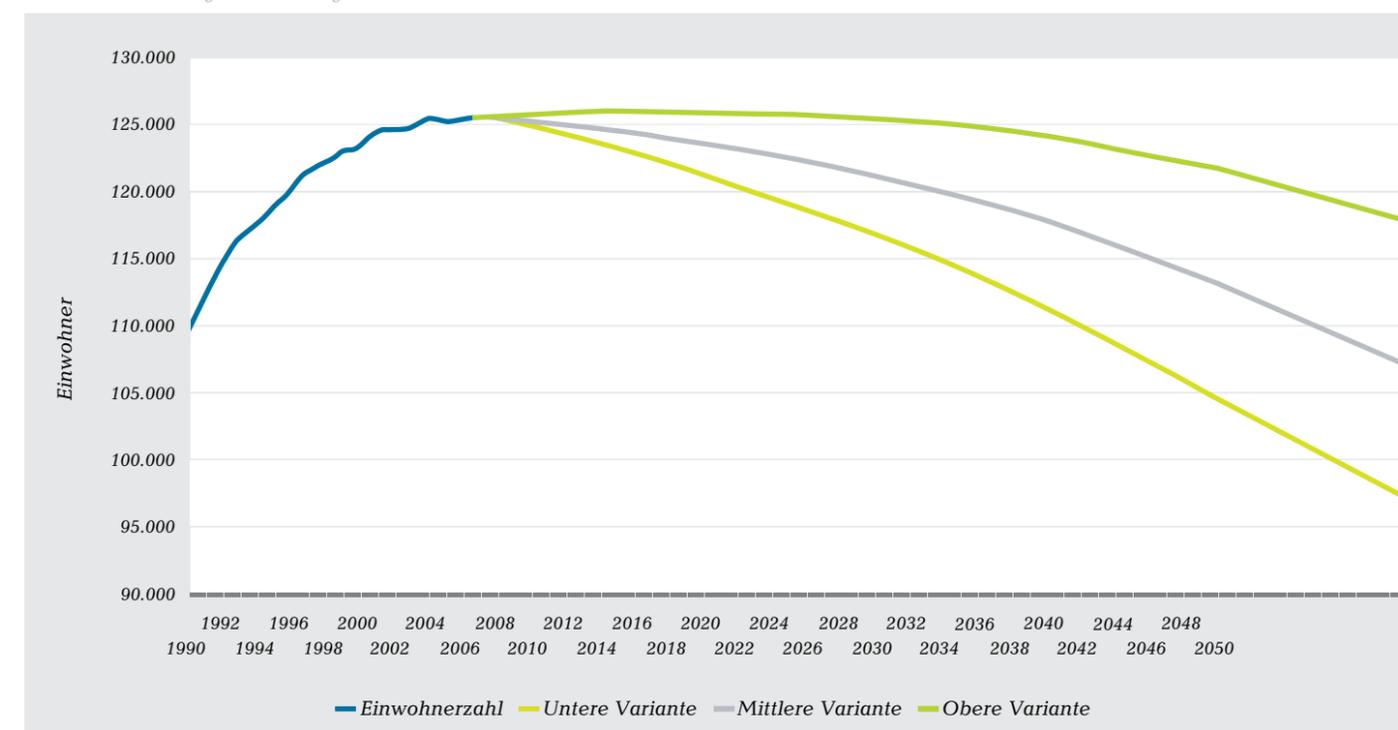
leistung von Mobilität im öffentlichen Personennahverkehr und im motorisierten und nichtmotorisierten Individualverkehr eine besondere Rolle. Auch durch interkommunale Kooperationen kann die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden.

Wesentlich schneller als der allgemeine Bevölkerungsrückgang wird sich aber die Verschiebung der Altersstruktur bemerkbar machen und damit bereits kurzfristig die Bedarfe im Bereich des Wohnens verändern. Der demographische Wandel der Gesellschaft, der sich insbesondere auf die steigende Lebenserwartung und niedrige Geburtenraten zurückführen lässt, zeigt sich sowohl in der Veränderung der absoluten Zahlen als auch in der Verschiebung der Anteile von Altersgruppen zueinander.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hat die durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt nach der aktuellen Sterbetafel 2005/2007 mit 76,9 Jahren für neugeborene Jungen und 82,3 Jahren für neugeborene Mädchen in Deutschland einen neuen Höchstwert erreicht. Geht man von der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Germersheim aus, dann fällt in den Jahren bis 2020 zunächst vor allem die Zunahme in der Gruppe der Best Ager / Generation 50+ (50- bis 64-Jährige) um 32 % und in der Gruppe der Hochaltrigen Menschen (ab 80 Jahren) um sogar 75 % ins Gewicht. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet das für den Landkreis Germersheim, dass sich bei Berücksichtigung der mittleren Modellvariante die Zahl der 50 bis 64-Jährigen um 7.234 Personen (2020: 29.722 Einwohner) und die Zahl der Menschen, die 80 Jahre und älter sind, um 3.214 Personen (2020: 7.474 Einwohner) erhöhen wird. Im Verhältnis zur „jungen“ Bevölkerung steigt der Anteil der Bevölkerung im Alter von 50 und mehr Jahren von 35 % (2006) auf 45 % (2020). Bis 2050 wächst der Anteil weiter auf 51 %, wobei die Anzahl der Hochbetagten ab 80 Jahren auf 14.329 ansteigt. (Abb. 3 + 4)

Da sich mit höherem Alter auch die Wünsche, Ansprüche und Notwendigkeiten bezüglich des Wohnraums und der Wohnumgebung ändern und das Sicherheitsbedürfnis sowie der Unterstützungsbedarf insbesondere für hochbetagte Personen stark zu-, die allgemeine Mobilität dagegen abnimmt, gewinnen Aspekte wie „Barrierefreies Wohnen“, „Betreutes Wohnen zu Hause“ und die räumliche Nähe zu Versorgungs- und Pflegeeinrichtungen zunehmend an Bedeutung.

Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung im LK Germersheim



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2007)

**Soziale Veränderungen**

Für ein zukunftsgerichtetes Wohnangebot müssen neben dem demographischen Wandel auch die sozialen Veränderungen berücksichtigt werden, die sich in der heutigen Gesellschaft widerspiegeln. Gewandelte Familienstrukturen und Generationenbeziehungen, die Pluralisierung von Lebensformen und die Individualisierung der Lebensstile nehmen entscheidenden Einfluss auf die künftigen Wohnbedarfe. Lösungsansätze bieten z.B. Quartiers- und Nachbarschaftskonzepte, Projekte des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens sowie in Ihrer Nutzung flexibel gestaltet Wohngebäude.

Für das Wohnen im Alter ist vor allem der Anspruch auf Eigenverantwortung und Selbstbestimmung prägend. Der Verbleib in der eigenen Wohnung ist bislang mit Abstand die am häufigsten gewählte Form des Wohnens im Alter. Frühzeitige Anpassungen des Wohnraums und der Wohnumgebung erleichtern den Verbleib in den eigenen vier Wänden. Gerade in kleineren Gemeinden des ländlichen Raums ist beim Wohnraumbedarf zu berücksichtigen, dass ältere Menschen zunehmend in Einpersonenhaushalten leben werden. Hier kann der Erhalt bestehender sowie der Aufbau neuer sozialer Netzwerke einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität leisten.

Aber auch neue gemeinschaftsorientierte Wohn- und Nachbarschaftsformen gewinnen hier zunehmend an Bedeutung und bieten Möglichkeiten, das dünner gewordene Netz familiärer Hilfen im ländlichen Raum zu ergänzen oder auch zu ersetzen.

**Veränderungen der Orts- und Siedlungsstruktur**

Gemeinden des ländlichen Raums sind zudem von Veränderungen der Orts- und Siedlungsstrukturen betroffen, die in Zusammenhang mit dem agrarökonomischen Wandel stehen. Die Schließung landwirtschaftlicher Betriebe oder ihre Verlagerung aus den Dorfkernen an die Siedlungsränder haben in zentraler Lage leer stehende Gebäude und ungenutzte Flächen zurückgelassen. Auch aus der Umstrukturierung gewerblicher Einrichtungen und der Zentralisierung kirchlicher oder gemeindlicher Versorgungseinrichtungen sind hier oft zentrumsnahe Areale vorhanden. Im Rahmen von flächensparenden Siedlungskonzepten kann die Nutzung dieser Gebäudebrachen für Wohnprojekte ein wichtiger Bestandteil zur Revitalisierung und Aufwertung der Ortskerne sein. Maßnahmen wie der Umbau und die Modernisierung bestehender Wohngebäude in Siedlungskernen sind ein weiterer notwendiger

Schritt, um in ländlichen Gemeinden die Wohnfunktion zu stärken und damit wohnnahe Versorgungsangebote zu erhalten.

Nicht zuletzt steht das Thema Wohnen in unmittelbarem Zusammenhang mit Fragen zukunftsgerichteter Bauformen. Neben dem architektonischen Entwurf moderner Raumkonzepte und sozialer Nachhaltigkeit, ist hierbei auch die Anwendung energiesparender und umweltschonender Bautechniken als wichtiger Aspekt zu nennen.



A8. Ambulant betreute Wohngemeinschaft

Abb. 3 Bevölkerungsvorausberechnung (Angaben für die Altersgruppen in % der Gesamtbevölkerung)

	2006		2020		2035		2050	
	RLP	LK GER						
unter 20 Jahre	20,5	21,8	17,5	18,4	16,6	17,5	15,7	16,5
20 - 50 Jahre	41,2	43,1	35,5	36,8	33,4	34,4	32,0	32,9
50 - 65 Jahre	18,2	17,9	23,9	24,0	19,6	19,7	19,7	19,8
65 - 80 Jahre	15,2	13,8	15,8	14,8	21,3	20,6	18,5	18,1
über 80 Jahre	4,9	3,4	7,3	6,0	9,1	7,8	14,1	12,7
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Abb. 4 Bevölkerungsvorausberechnung (Angaben absolut)

	2006		2020		2035		2050	
	LK GER							
unter 20 Jahre	27.391	22.665	20.827	18.695				
20 - 50 Jahre	54.028	45.488	41.190	37.166				
50 - 65 Jahre	22.488	29.722	23.568	22.454				
65 - 80 Jahre	17.258	18.270	24.692	20.525				
über 80 Jahre	4.260	7.474	9.350	14.329				
Insgesamt	125425	123619	119627	113169				

Quelle Abb. 3 & Abb. 4: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2007)

Frisches Südpfalzgemüse vom Markt  
schmeckt einfach am Besten!



# Wie lief das Projekt ab?



A5. Demographisch nachhaltige Bauleitplanung

## Netzwerk Stadt- und Dorferneuerung

Die Grundidee, sich dem Thema Wohnen anzunehmen, ist im Rahmen der Projektgruppe „Netzwerk Stadt- und Dorferneuerung“ aus dem ILE-Prozess im Landkreis Germersheim heraus entstanden. Neben zukunftsgerechten Dorferneuerungskonzepten hat das Netzwerk, bestehend aus Vertretern der Kommunen, Architekten, Planern und interessierten Bürgern, die Wichtigkeit der Entwicklungsperspektiven der Dörfer und Städte – insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung – erkannt und aufgegriffen.

Da viele Gemeinden des Landkreises vor ähnlichen Zukunftsaufgaben stehen, ist es notwendig, gemeinsame Strategien zu entwickeln sowie auf übergemeindlicher Ebene miteinander zu ko-

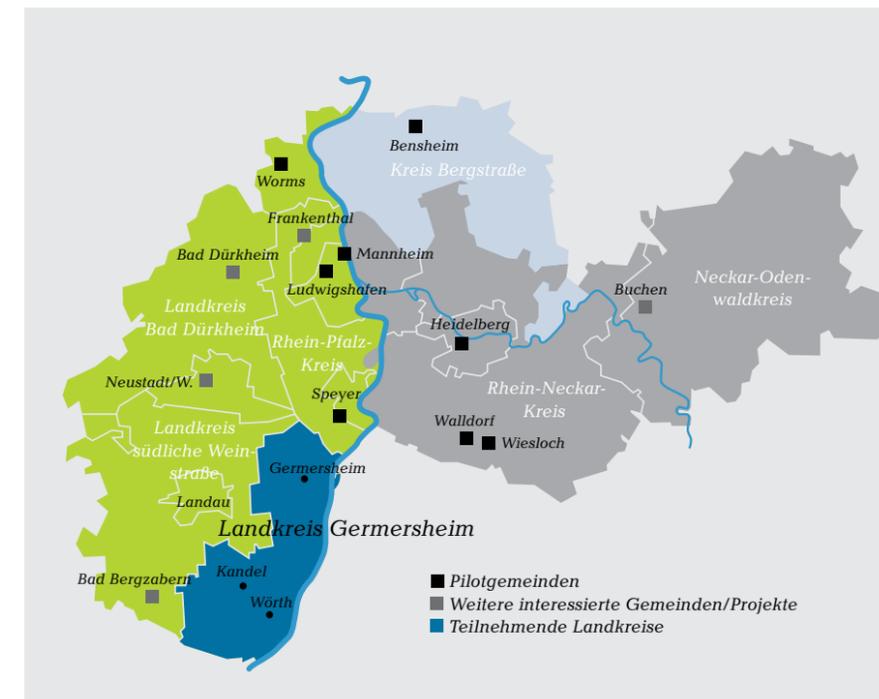
operieren, um langfristig ein tragendes Netzwerk zu erzeugen, das alle Akteure und Potentiale miteinbezieht und die Angebotssituation ländlicher Gemeinden nachhaltig verbessert.

Das Netzwerk Stadt- und Dorferneuerung stellt daher einen ersten bis dato nicht praktizierten Ansatz dar, Themen der Stadt- und Dorferneuerung übergemeindlich zu erörtern und zukunftsweisende und beispielhafte regionale Strategien und Projekte für den ländlichen Raum zu entwickeln.

## Leuchtturmprojekt „Neues Wohnen im Alter“

Vor diesem Hintergrund hat sich der Landkreis entschlossen, für die kreisangehörigen Gemeinden als ersten Impuls die Erarbeitung eines Leitfadens in Auftrag zu geben. In Zusammenarbeit mit

Abb. 5 Karte Metropolregion Rhein-Neckar „Neues Wohnen im Alter“



Quelle: BauWohnberatung Karlsruhe, 2008

## ILE-Prozess und Leuchtturmprojekt-Ansatz der Metropolregion Rhein-Neckar als Grundlage für neuen Leitfaden

Das Projekt „Zukunftsgerechte Wohnformen & Services“ des Landkreises Germersheim ist Teil eines übergeordneten, von der BauWohnberatung Karlsruhe, der HeidelbergCement AG und Betonmarketing Süd GmbH entwickelten Leuchtturmprojekts „Neues Wohnen im Alter“ der Metropolregion Rhein-Neckar. Dabei haben sich anfänglich 8 Pilotgemeinden aus den drei an der Metropolregion beteiligten Bundesländern Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Hessen verpflichtet, innerhalb von ca. 3 Jahren ein oder mehrere konkrete Projekt(e) zum Thema zukunftsgerichtetes Wohnen zu entwickeln und umzusetzen. In einer zweiten Projektstufe trat dann der gesamte Landkreis Germersheim dem Aktionsbündnis bei, um gerade auch den eher ländlich geprägten Raum innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar ausreichend zu repräsentieren. Ein Ergebnis dieses Engagements ist die vorliegende Broschüre.

der BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) gelang mit diesem Baustein erstmals, einen gesamten Landkreis im Leuchtturmprojekt der Metropolregion Rhein-Neckar „Neues Wohnen im Alter“ zu platzieren; damit könnte dieser landkreisbezogene Strategieansatz bundesweite Vorbildfunktion haben. (Abb. 6)

Der Entwicklungsprozess, dessen Ergebnis der vorliegende Leitfaden ist, wurde auf 3 zentralen Säulen aufgebaut:

- Kreisweite Umfelddiagnose
- Regional- und Projektforen
- Projektumsetzung

**Mehrstufiges Beteiligungsverfahren**

Neben einer kreisweiten Umfelddiagnose über vorhandene Potentiale für zukunftsgerechte Wohnformen für Menschen aller Altersstufen, wurden zur Erstellung des *Konzepts* mit bewährten Instrumenten wie der Ortskennerbefragung, Experteninterviews und interaktiven Workshop-elementen auf Basis eines Planungstoolkatalogs Ansätze und Rahmenbedingungen für neue Modelle im Landkreis Germersheim erarbeitet. Diese wurden unter Einbeziehung der Ergebnisse aus Interviews und Workshops zu konkreten, umsetzbaren Modellen für den Landkreis weiterentwickelt.

Impulse für diese Weiterentwicklung konnten durch Nutzung der Ergebnisse eines mehrstufigen *Beteiligungsverfahrens* gewonnen werden. Um eine Rückkopplung zum 2006 eingeleiteten ILE-Prozess und damit der Herkunft der Grundidee zu ermöglichen, wurde auf die dort etablierte Beteiligungsstruktur zurückgegriffen.

Die *Regionalforen* dienten in diesem Zusammenhang der Information der breiten Öffentlichkeit und der Aktivierung von Interessierten für die aktive Mitarbeit in den Projektforen. Durch die BauWohnberatung Karlsruhe wurden in diesem Rahmen Informationen zur Zielstellung des Projekts und dem Projektstand an einzelnen Meilensteinen präsentiert.

Im Rahmen von *Projektforen* erfolgte die Diskussion und Erarbeitung konkreter Ergebnisse. Neben Ortskennerbefragungen und Experteninterviews wurden breit angelegte Workshops durchgeführt, in denen die Teilnehmer die Möglichkeit hatten, Methoden der Projektentwicklung zu diskutieren oder ganz konkret eigene Projektansätze einzubringen und diese weiter zu entwickeln.

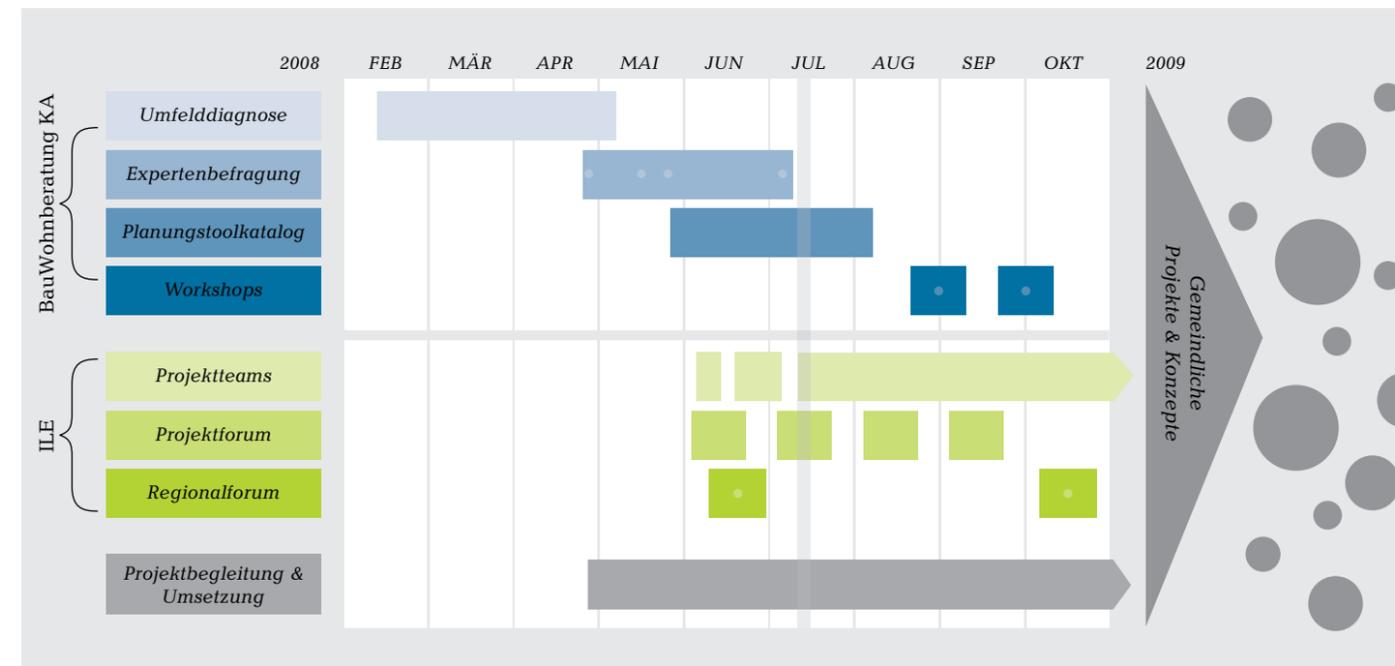
**Leitfaden zur Projektumsetzung**

Die *Projektteams* als kompakteste Stufe der Beteiligung umfassen lediglich den engsten Kreis der für die Umsetzung eines einzelnen Projektes erforderlichen Akteure. Hier treffen sich beispielsweise Grundstückseigentümer, planende Gemeinde und Vorhabenträger, um Ihr Projekt Realität werden zu lassen.

Die *Projektumsetzung* als dritte Säule greift sowohl die Ergebnisse des Konzeptes als auch des Beteiligungsverfahrens auf und hat den Gesamtprozess kontinuierlich begleitet. Sie bildet damit die Klammer um den Gesamtprozess und läuft auch nach Abschluss des Leitfadens als erstem Baustein in Zukunft weiter. In dieser Phase wird die Betreuung und weitere Begleitung der Projekte zum optimalen Projektzuschnitt auf die lokalen Anforderungen auf die gemeindliche Ebene übergeleitet

Für den Gesamtprozess besonders wichtig ist aber immer die Vernetzung der verschiedenen Projektansätze untereinander. Neben der Herkunft der Projektidee aus dem ILE-Prozess und der ständigen Rückkopplung mit diesem, spielt auch die Einbeziehung anderer formeller und informeller Ansätze wie gemeindliche Bauleitplanung, Dorferneuerung oder bestehende lokale Prozesse eine erhebliche Rolle. Damit ist die Einbettung der entwickelten Planungstools in bestehende Prozesse und Instrumente sichergestellt.

Abb. 6 Schema Projekttablauf



Quelle: Kreisverwaltung Germersheim



Die Umfelddiagnose beschäftigt sich eingehend mit den strukturellen Voraussetzungen im Landkreis. Neben Grundlagen zur Siedlungsstruktur und der demographischen Entwicklung erfolgt insbesondere eine Analyse der Ausgangssituation im Bereich Wohnen. Bestehende Angebote im Bereich des Mehrgenerationenwohnens, innovative Wohnkonzepte und zu stärkende Potentiale für eine Verbesserung der Wohnstruktur sollen hier Eingang finden. Ebenso stellen flankierende Angebote zur Versorgung im ländlichen Raum und deren Verbesserung einen wichtigen Themengegenstand dar. Aus der Umfelddiagnose sollen letztendlich Möglichkeiten der Vernetzung und Kooperation aufgezeigt werden, die zu einer nachhaltigen Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Landkreis Germersheim als Wohn- und Lebensmittelpunkt für jedes Lebensalter führen.

Aufbauend auf die Ergebnisse der Umfelddiagnose folgt eine Befragung der Experten vor Ort. Welche Maßnahmen werden in Kommunen als vorrangig für eine Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation gesehen? Welche endogenen Potentiale werden in den Kommunen gesehen? Welcher dringliche Bedarf an Wohn- und Dienstleistungsangeboten wird vor Ort gesehen? Diese und weitere Fragen sollen gemeinsam mit Fachleuten und Vertretern aus Politik und Verwaltung beantwortet und als Maßgabe für die weitere Ausrichtung der Erarbeitung konkreter Planungstools sein.

Der Planungstoolkatalog stellt das Herzstück des Konzeptes dar. Konzipiert als „Werkzeugkasten“ – angereichert mit innovativen Elementen aus vielen bundesweit vorbildlichen Projektbeispielen – beinhaltet er eine Reihe konkret anwendbarer Handwerkszeuge. Mit ihnen sollen zukunftsgerichtete Wohnformen kontinuierlich und strukturiert Schritt für Schritt zur Umsetzung gebracht werden. Die Entwicklung leer stehender Gebäude oder brach liegender Flächen, die aktive Unterstützung von Personen, die eine Möglichkeit suchen, ihre Wohnwünsche in einer Gemeinde umzusetzen oder auch die gezielte Beratung von Investoren, sind nur eine Auswahl denkbarer Ausgangssituationen für die Anwendung der Planungstools.

Den Feinschliff auf die lokalen Erfordernisse erhalten die Planungstools im 4. Baustein des Konzeptes, dem Workshop. In der Diskussion und an verschiedenen Szenarien im Landkreis wird die Anwendung der Tools geübt und Ansatzpunkte für den aktiven Umgang mit diesen aufgezeigt.

Im Herbst zieht Oma  
in unseren Anbau!



# Was heißt neues Wohnen?



A7. Eigene Haustür, gemeinsames Dach –  
gemeinschaftliches Wohnen auch auf dem Land

## Wohnungsfrage als Schlüsselfrage im Prozess des demographischen Wandels

In den Fachwissenschaften besteht Konsens darüber, dass die Wohnungsfrage eine Schlüsselstellung unter den Herausforderungen einnimmt, die sich aus dem demographischen Wandel und einer älter werdenden Gesellschaft ergeben. Die Zahl der über 50-jährigen wird bis zum Jahr 2050 voraussichtlich auf fast die Hälfte der Gesamtbevölkerung ansteigen, und rund 9,5 Millionen Menschen werden 80 Jahre oder älter sein (mittlere Variante der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung). Die Zahl der Pflegebedürftigen wird sich in den nächsten 15 Jahren um rund 50% erhöhen (DIW Berlin). Das wird auch im Landkreis Germersheim zu spürbaren Konsequenzen führen (vergleiche Kapitel 1, Seite 6, Infos zum Thema demographischer Wandel in Rheinland-Pfalz und im Landkreis Germersheim unter: [www.zukunftsradar2030.de](http://www.zukunftsradar2030.de) und [www.statistik.rlp.de/analysen/demografie/index.html](http://www.statistik.rlp.de/analysen/demografie/index.html)).

Neben dem demographischen kommt es gleichzeitig auch zu einem sozialen und kulturellen Wandel, der mit einer zunehmenden Auflösung tradierter gesellschaftlicher Muster, z.B. Familie, Kirche, Verbände und Vereine, einhergeht und den Handlungsdruck auf Politik und Gesellschaft noch weiter erhöht.

### Demographischer und soziokultureller Wandel:

- Demographischer Wandel: Rückgang der Anzahl und des Anteils jüngerer Menschen bei gleichzeitigem Anstieg der Anzahl und des Anteils älterer – insbesondere hochaltriger – Menschen an der Gesamtbevölkerung

- Sozialer Wandel: Familienstrukturen und Generationenbeziehungen; Singularisierung und Zunahme von Einpersonenhaushalten; Mobilität; veränderte Lebensstile; Entberuflichung; verändertes familiäres Unterstützungs- und Pflegepotential

- Kultureller Wandel: Zunahme der kulturellen Differenzierung

## Herausforderungen der Kommunen in einer Gesellschaft des längeren Lebens

Der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. hat in zwei richtungsweisenden Dokumenten die Herausforderungen der Kommunen umfassend dargestellt:

*„Zwar tragen die Kommunen die Letzt- und Gesamtverantwortung für die Daseinsvorsorge, dennoch besteht eine gemeinsame Sorge der kommunalen Seite, der Zivilgesellschaft, der freigemeinnützigen Träger und der Wirtschaft bei der Identifizierung der Anforderungen und der notwendigen Strukturen für die alternde Gesellschaft (z.B. Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, Verkehrsverbindungen, kulturelle und soziale Angebote)“*

*Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.*

Demnach liegen die Chancen bzw. Handlungsmöglichkeiten in der Wahrnehmung der gemeinsamen Sorge bei der Gestaltung der gesamtgesellschaftlichen Wandlungs- und Veränderungsprozesse.

## Neue Rolle von Ehrenamt und bürgerschaftlichem Engagement

Eine wichtige Säule der „gemeinsamen Sorge“ ist das bürgerschaftliche Engagement in allen gesellschaftlichen Bereichen, denn die Fachleute sind sich darin einig, dass die bestehenden Sozialsysteme die mit dem demographischen Wandel verbundenen Veränderungen kaum werden tragen können. Demographiebedingt und ohne Gegensteuerung drohen die Sozialkassen langfristig Fehlbeträge in nie gekanntem Ausmaß. Generell ist also mit einem Rückzug der staatlich und halbstaatlich organisierten Versorgung in Richtung einer Grundsicherung elementarer Lebensrisiken zu rechnen, hin zu mehr Selbstverantwortung des Einzelnen, zu bürgerschaftlichem Engagement und Ehrenamt.

So verstandenes Engagement ist jedoch kein „Lückenbüßer“, sondern umschreibt die Chance und die Möglichkeit der aktiven Gestaltung der örtlichen Gegebenheiten durch die Bürgerinnen und Bürger – in eigener Verantwortung und im Rahmen der gemeinsamen Sorge. Gerade der ländliche Raum bietet mit seinem in weiten Teilen noch intakten sozialen Umfeld Chancen, diese wichtigen Ressourcen kleinräumig zu aktivieren. Die Frage der persönlichen Haftung von ehrenamtlich Engagierten ist in Rheinland-Pfalz über eine globale Haftpflicht- und Unfallversicherung abschließend geklärt, d.h. alle ehrenamtlich oder freiwillig Tätigen

im Land Rheinland-Pfalz sind automatisch und kostenfrei über das Land entsprechend abgesichert (Nähere Infos zum Thema Ehrenamt in Rheinland-Pfalz unter: [www.wir-tun-was.de](http://www.wir-tun-was.de)).

**Anpassung des Altbestands und barrierearme Freiraumplanung**  
Gleichzeitig gilt es, Bestandsgebäude den neuen Bedarfslagen anzupassen, d.h. einerseits Barrierefreiheit herzustellen, andererseits durch kluge Umnutzung z.B. neue gemeinschaftliche Wohnformen zu ermöglichen. (z.B. eine Mini-WG im Einfamilienhaus oder eine Wohngruppe in einem alten Hofensemble) – Stichwort: Bauen im Bestand.

Die Reduktion von Barrieren muss dabei nicht immer zwangsläufig im Sinne der DIN 18025 erfolgen, die üblicherweise bei Planungen zum barrierefreien Ausbau von Wohnungen zugrundegelegt wird. Oftmals bringen schon kleine Maßnahmen erhebliche Erleichterungen für gehandicapte Menschen mit sich. Darüber hinaus kommen Maßnahmen zur Verringerung von Barrieren – gerade in Erschließungsbereichen – auch jüngeren Familien und insbesondere Kindern zu Gute. Wichtig ist in diesem

Zusammenhang eine entsprechende Schulung der Handwerksbetriebe (vgl. dazu das Pilotprojekt der Handwerkskammer Mannheim-Rhein-Neckar-Odenwald [www.jung-wohnen-alt-werden.de](http://www.jung-wohnen-alt-werden.de)) und die Schaffung entsprechender Anlaufstellen zur Beratung von Interessenten oder Hausbesitzern.

Doch das Bedürfnis nach Barrierearmut endet nicht an der eigenen Haustür – auch im Rahmen von Maßnahmen der Dorferneuerung oder bei ohnehin anstehenden Sanierungen öffentlicher Freiflächen sollte der Gedanke des zielgerichteten Abbaus von Barrieren Berücksichtigung finden.

#### Energetische Optimierung

Ein weiterer wichtiger Punkt, vor allem im Hinblick auf den Altwohnungsbestand, ist das Thema energetischer Einsparmaßnahmen. Hierbei geht es gleichermaßen um die Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, als auch um die Eingrenzung der gallopierten Energie- und Nebenkosten. Die aktuellen öffentlichen Sonderprogramme zur Unterstützung der energetischen Haussanierung können hierbei helfen.

Um den geschilderten Prozess in Gang zu bringen, der alle Beteiligten – Kommunen, Bürger, Politik und Wohnwirtschaft – in eine WinWin-Situation bringen kann, sind elementare Umsteuerungsprozesse und anschauliche Praxisbeispiele in den Kommunen notwendig. Denn vor allem konkrete Projekte, die man auch tatsächlich besichtigen und von deren Nutzen man sich überzeugen kann, regen zur Nachahmung an.

#### Besondere Herausforderungen im Ländlichen Raum

Die Situation im ländlichen Raum birgt dabei einige besondere Herausforderungen, etwa der zunehmende Rückgang der Versorgungsinfrastruktur, eine hohe Eigentumsquote und sehr geringe Umzugsbereitschaft, beinhaltet aber zeitgleich auch große Chancen, denn hier sind – wie oben bereits angedeutet – soziale Beziehungen über den Familienverband hinaus oftmals noch weitaus belastbarer als in urbanen Kontexten, gibt es noch ein reges Vereinsleben oder ist die Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement besonders hoch.

#### Gefragt ist eine demographisch nachhaltige Bauleitplanung

Hier liegt also eine der wesentlichen, zukunftsorientierten Aufgaben der Stadt- und Regionalentwicklung im 21. Jahrhundert; die Vorteile, die sich auf diesem neuen Pfad der Wohn- und Stadtentwicklung ergeben, liegen auf der Hand. Deshalb ist es gerade auch auf Verwaltungsseite unabdingbar, dem Thema einer demographisch nachhaltigen Bauleitplanung, die sich der wandelnden gesellschaftlichen Realitäten bewusst ist, hohe Priorität einzuräumen. So können z.B. im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen für Neubaugebiete von vorne herein ausreichend große Flächen (Wirtschaftlichkeit!) für gemeinschaftsorientierte Wohnformen, z.B. für Baugruppen, reserviert werden oder kommunale Grundstücke mit Zweckbindung und ausreichend langen Optionsfristen angeboten werden. Entsprechendes gilt analog für die Neufassung von Flächennutzungs- und Dorferneuerungsplänen.

Die teilweise gewünschte, teils notwendige Kooperation von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten mit Dienstleistern oder das von hier ausgehende Angebot von gemeinwesenorientierten Services auch für das Wohnumfeld erfordern u.U. baurechtliche Rahmenbedingungen, die in reinen Wohngebieten teilweise nur schwer zu realisieren sind – auch hier können entsprechende Anpassungen der Zielorientierungen und Bebauungsplan-Satzungen helfen.

Vor diesem Hintergrund war es Ziel des Projekts „Zukunftsgerechte Wohnformen und Services“ auf der Grundlage einer dezidierten Analyse des Status quo neue Projektansätze zu entwickeln, die den Landkreis Germersheim als Wohnstandort nachhaltig stärken und die Kommunen im Landkreis befähigen – auch in Zeiten gesamtgesellschaftlicher Veränderungen und rückläufiger Finanzhaushalte – ihren Bürgern ein attraktives Wohnumfeld und eine gesicherte Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen zu können.

#### Differenzierte Wohnbedürfnisse erfordern differenzierte Wohnangebote

Gefragt sind vor allem konkrete Projekte unter dem Stichwort „Neues Wohnen“, die in Zukunft eine ähnliche Bedeutung gewinnen werden, wie der Wunsch nach einem Eigenheim in der Familienphase. Ähnlich wie bei jüngeren Menschen, die spätestens mit 20 anfangen, ihre berufliche Laufbahn und ggfs. die Gründung einer Familie zu planen und in diesem Rahmen auch an das Wohnen (z.B. den Erwerb eines Eigenheims) denken, ist bei der Generation 50+ ebenfalls eine zunehmende Neuorientierung im Bereich des Wohnens zu erwarten. Ausgangspunkt ist hier das Ende der Berufs- und Familienphase: die Kinder sind dann aus dem Haus und noch 20 bis 30 Jahre, also ein Drittel der Lebenszeit, liegt vor einem. Wie soll man diese Zeit in Angriff nehmen, wo möchte man wohnen, in welcher Nachbarschaft, in welchen Wohnungen und welcher Wohnlage?

Bei diesen Überlegungen spielt auch eine Rolle, dass man im letzten Lebensdrittel gegebenenfalls körperlich oder geistig eingeschränkt und pflegebedürftig sein könnte. Das Bewusstsein für diese Problematik wächst allmählich. Damit tut sich aber auch eine ganz neue Nachfragesituation auf, der heute aber noch kein angemessenes differenziertes Angebot gegenübersteht. Dabei wird das Bild immer bunter: Die Gesellschaft und damit die Nachfragergruppen werden auch im ländlichen Raum immer unterschiedlicher. Gefragt ist daher ein quantitatives und qualitatives Plus allengerechter Wohnungen.

#### Wohnentscheidungen und Wohnformen: Zwei unterschiedliche Herangehensweisen

Beim Thema „Wohnentscheidungen“ liegt der Fokus auf der aktiven Rolle des Bürgers, seine persönliche Wohnsituation aktiv mit zu gestalten und sich mit der Wohnthematik auseinanderzusetzen.

Abb. 7 Neue Rolle von Ehrenamt und bürgerschaftlichem Engagement



Abb. 8 Wohnentscheidungen in Abhängigkeit von  
(Wohn-)Bedürfnissen

#### Situation I: Zu Hause wohnen bleiben

- Barrierefreies Wohnen, Wohnanpassung und -beratung
- Betreutes Wohnen zu Hause / „BW im Bestand“
- Quartiers- oder Gemeindebezogene Wohn- und Betreuungskonzepte

#### Situation II: Wohnsituation selbst verändern

- Altenwohnungen
- Betreutes Wohnen
- Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen (auch Mehrgenerationenwohnen/ Integrierte Wohnprojekte)
- Wohnstifte / Seniorenresidenzen

#### Situation III: Wohnsituation verändern, hoher Unterstützungsbedarf

- Ambulant begleitete Wohngemeinschaften
- Stationär begleitete Hausgemeinschaften
- Alten- und Pflegeheime

#### Quartiers- oder Gemeinde-bezogene Konzepte

- = kleinräumige, auf Mitwirkung und Mitbestimmung ausgerichtete Organisation und Vernetzung von (alters- und generationengerechten) Wohn-, Begleitungs- und Unterstützungsmöglichkeiten

Wohnentscheidungen beziehen sich auf die Umgestaltung der vorhandenen Wohnung/Haus oder auf das Thema Umzug in eine andere Wohnform. Quartiers- oder Gemeindekonzepte stellen einen umfassenden Rahmen unter Einbeziehung beider Entscheidungsformen dar (vgl. Abb 8).

Die meisten Menschen möchten gern zu Hause wohnen und im vertrauten Umfeld älter werden und dort auch – im Falle von Hilfs- und Pflegebedürftigkeit – die entsprechende Unterstützung in Anspruch nehmen. Betrachtet man die Zahlen der Pflegestatistik 2005 (Pflegebedürftige nach SGB XI) für den Landkreis Germersheim, so wird beispielsweise deutlich, dass dieser Wunsch auch für die Mehrzahl der pflegebedürftigen Menschen zutrifft. So werden 78% der Pflegebedürftigen im Landkreis Germersheim zu Hause versorgt (in Rheinland-Pfalz 70%, bundesweit 68%), lediglich 22% leben in einem Pflegeheim (in Rheinland-Pfalz 30%, bundesweit 32%). Der Wunsch, zu Hause zu leben und älter zu werden ist nach wie vor sehr stark – auch wenn die Wahlmöglichkeiten an Wohnformen in den vergangenen Jahren deutlich vielfältiger geworden sind.

#### Wohnformen im Überblick

Beim Thema „Wohnformen“ liegt der Fokus auf vorhandenen Wohnangeboten bzw. deren Weiterentwicklung durch aktive Bürger, private Initiativen oder Wohlfahrtsträger. Im Hinblick auf das „allengerechte“ Wohnen, das für alle Generationen gleichermaßen attraktive Möglichkeiten bieten soll, haben sich in den vergangenen Jahren neben den klassischen Wohnformen für ältere Menschen „zu Hause wohnen“, „Betreutes Wohnen“ oder „Seniorenheim“ eine Vielzahl kleinräumiger Wohnformen entwickelt (z.B. selbstinitiierte gemeinschaftliche Wohnformen; Pflegewohngemeinschaften; Quartiers- und Gemeindeprojekte).

Die nachfolgende Übersicht über das breitgefächerte Angebot von eher klassischen bis hin zu neuen Wohnformen vermittelt einen ersten Eindruck von der großen Bandbreite der Möglichkeiten. (Abb. 9)

Neben den aufgeführten Wohnformen gibt es vielfältige Zwischenformen und Kombinationen von Wohnkonzepten.



Abb. 9 Neue Wohnformen, Stand und Perspektiven

	Bauliche Gestaltung	Hauswirtschaft	Pflege	Besonderheiten
<b>Eigene Wohnung und Häuslichkeit</b>	Eigenheim oder Mietwohnung	Eigenleistung, bürgerschaftliches Engagement, z.T. professionelle Dienste	Eigenleistung, bürgerschaftliches Engagement, professionelle Dienste	Ggfs. barrierefreie Wohnraumanpassung erforderlich, Vermietung einzelner Räume, Impuls zur Bildung von WGs.
<b>Selbst organisierte Wohngemeinschaften</b>	Eigene Wohnung / eigenes Haus, jeder hat eigenes Zimmer, Gemeinschaftsräume, 2-6 Personen	Eigenleistung, bürgerschaftliches Engagement, z.T. professionelle Dienste	Eigenleistung, bürgerschaftliches Engagement, professionelle Dienste	Starker Impuls für bürgerschaftliches Engagement und Netzwerkbildung, relativ aufwändiger Planungsprozess unter Beteiligung der Bewohner
<b>Integriertes Wohnen</b>	Ca. 30 – 100 WE für ganz unterschiedliche Nutzergruppen	Eigenleistung, nachbarschaftliche Hilfen, z.T. professionelle Dienste	Eigenleistung, professionelle Dienste	Bewohner haben Mitbestimmungsrecht, sind aber nicht an der Planung beteiligt, Förderung der Selbst- und Nachbarschaftshilfe
<b>Quartiersbezogene Wohnkonzepte</b>	Wohnkonzept für ganze Gemeinden, Wohngebiete und Quartiere	Eigenleistung, Initiativgruppen, z.T. Professionelle Dienste	Professionelle Dienste, selten Vernetzung mit teil-/stationärer Einrichtungen	Kleinräumiger, generationsübergreifender Ansatz, möglichst viele Angebote in unmittelbarer Umgebung, Betreuung oft durch Wohnungsbauunternehmen
<b>Betreutes Wohnen/ Service Wohnen (ggfs. als Betreutes Wohnen zu Hause)</b>	Altengerechte, barrierefrei Wohnung	Grundbetreuung und frei wählbares Dienstleistungsangebot in sehr unterschiedlicher Ausprägung	Professionelle Dienste unter Einbeziehung von Angehörigen	Hausmeisterdienst, spezielle soziale Betreuung – i.d.R. unverhältnismäßig teuer! Bei Pflegebedürftigkeit oft Umzug ins Heim erforderlich
<b>Betreute Wohngemeinschaften (Pflege-wohngemeinschaften)</b>	Wohnung oder Haus für 4-10 Pflege- oder Hilfebedürftige, integriert im Quartier	Professionelle Leistung, teils mit zentraler Bezugsperson und Einbindung der Angehörigen	Professionelle Dienste, häufig Anbindung an teil-/stationäre Einrichtungen	Freies Wahlrecht für Betreuungs- und Pflegleistungen, Betreuungsin-tensität flexibel gemäß individuellem Bedarf, gut für Demenzkranke geeignet, Kostenersparnis durch Einbindung Angehöriger
<b>Größere Wohngruppen selbständig Lebender, Community mit hoher Selbstorganisation</b>	Ca. 20-80 WE, umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen	Weitgehendes Selbstmanagement durch die Bewohnerschaft	Eigenleistung, Einbindung professioneller Dienste bei Bedarf	Zentraler Gedanke ist die Eigenverantwortung, Selbstorganisation und gegenseitige Solidarität – dadurch sinken Kosten für den Lebensunterhalt bei steigender Lebensqualität.
<b>Neuausrichtung von stationären Pflegeeinrichtungen</b>	Umgestaltung bestehender Einrichtungen bzw. Umsetzung neuer Konzepte (z.B. Wohngruppen- und Hausgemeinschaftsmodelle); ansprechendes architektonisches Raum- und Farbkonzept verbunden mit viel Privatsphäre und aktivierenden Gemeinschaftsflächen	Professionelles Angebot ggfs. in Verbindung mit der Betreuung durch Angehörige	Professionelle Dienste, Einbindung von Angehörigen	Neuausgerichtete, zielgruppenspezifische stationäre Pflegeeinrichtungen (z.B. für Menschen mit Demenz) werden auch zukünftig einen festen Platz in der Versorgungsinfrastruktur einnehmen.

Quelle: Modifiziertes Schema nach einer Broschüre des Ministeriums für Arbeit und Soziales, Baden-Württemberg, 2006

**Geeignete Rechtsformen und Finanzierungsinstrumente für Wohnprojekte oder Serviceangebote**

Jedes Projekt, ganz gleich ob Wohnprojekt, Serviceangebot oder Infrastrukturmaßnahme, beginnt mit einer Definition der damit verfolgten Ziele und der einzelnen Schritte, die notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen. Erst wenn dieser Findungsprozess abgeschlossen ist, wird die Frage nach der geeigneten Rechtsform als verlässlichem Rahmen relevant, denn die gewählte Rechtsform ist kein Selbstzweck, sondern immer nur ein mehr oder weniger geeignetes Instrument, um die individuellen Projektziele in einem klar definierten juristischen Rahmen zu erreichen. Sie entscheidet u.a. über das persönliche Haftungsrisiko der Prozessbeteiligten, das jeweils zuständige Gestaltungs- und Handlungsorgan (z.B. Mitgliederversammlung bzw. Vorstand bei einem Verein) sowie das Abstimmungs- und Stimmrechtsprinzip. Sie ermöglicht aber z.B. ggfs. auch die Herstellung der Kreditwürdigkeit für einkommensschwächere Projektbeteiligte und erleichtert u.U. die Einwerbung von Zuwendungen.

In gewisser Hinsicht kann eine Rechtsform damit auch soziale Ansprüche innerhalb eines Projekts absichern – z.B. die langfristige Sicherstellung einer sozial homogenen Bewohnerstruktur.

Unabhängig davon ist in jedem Fall immer eine individuelle Rechtsberatung zu empfehlen, bevor die Rechtsform endgültig festgelegt wird. Ist das Ziel definiert und die geeignete Rechtsform, die unweigerlich auch die Frage von Eigentum und Nutzungsrechten berührt, gefunden, stellt sich schließlich auch die Frage nach passenden Finanzierungsinstrumenten.

Nur bei einer dezidierten Analyse der Bedürfnisse und Möglichkeiten aller am Projekt beteiligten Partner ist es auch möglich, ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept zu erstellen. Hier sind viele Initiativen, aber auch manche Verwaltung, schlichtweg überfordert. Gesehen werden primär nur die Kosten, während die Chancen ausgeblendet werden. Statt der kreativen Suche nach ggfs. auch unkonventionellen Finanzierungsinstrumenten wird die Energie allzu oft auf die „Abwehr“ des Projekts gelenkt – im irri-gen Glauben, dadurch Geld zu sparen und der Kommune, dem Unternehmen oder sich selbst etwas Gutes zu tun. Deshalb ist es unabdingbar, sich so früh als möglich professionelle Unterstützung durch geeignete Moderatoren und Fachexperten mit entsprechendem Hintergrund mit ins Projektteam zu holen. Nur so kann ein frühzeitiges Scheitern des Projekts an Rechts- und Finanzierungsfragen verhindert werden.

**Etablierte Rechtsformen für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sind u.a.:**

- *Eingetragene Genossenschaft (e.G.)*
- *Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)*
- *Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)*
- *Eingetragener Verein (e.V.)*
- *Erbbaurecht*
- *Mietprojekte unter dem Dach eines Investors*

**Sinnvolle „Nischenrechtsformen“ für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte:**

- *Kommanditgesellschaft (KG)*
- *Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) evtl. gekoppelt mit KG*
- *Dauerwohnrecht*
- *Modell des Miethäusersyndikats Freiburg (Koppelung von GmbH und Hausverein)*

Nähere Informationen zu geeigneten Rechtsformen und zu einer breiten Palette an sinnvollen Finanzierungsinstrumenten finden sich im Internet auf den Seiten der „stiftung trias“ ([www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)). Hinweise zu Fördermöglichkeiten sind im Kapitel 3.5. aufgelistet.

Zusammen anpacken,  
zusammen feiern –  
z.B. auf dem Zwiebelfest!



# Welche Planungstools gibt es für den Land- kreis Germersheim?



A3. Nachverdichtung

## Planungstools als Schlüsselwerkzeug bei der Projektentwicklung

Im Zentrum des Projekts „Zukunftsgerechte Wohnformen und Services“ für den Landkreis Germersheim stand die Entwicklung eines Planungstoolkatalogs, der als Handlungsleitfaden bei der Initiierung, Begleitung und Realisierung konkreter Projekte dienen soll.

Die hier als Einzelbausteine entwickelten Tools beziehen sich überwiegend auf Elemente größerer Projektzusammenhänge bundesweit realisierter Vorbildprojekte und lassen sich untereinander fast beliebig kombinieren. Sie erlauben so eine auf den jeweiligen Standort im Landkreis zugeschnittene, individuelle Entwicklung auch komplexer Projektansätze. Grundlage für die Zusammenstellung dieses insgesamt 50 Bausteine umfassenden Katalogs aus den vier zentralen Themenfeldern „Leben & Wohnen“, „Infrastruktur & Freiraum“, „Dienstleistungen & Services“ sowie „Kommunikation & Gemeinschaft“ waren die Ergebnisse der umfangreichen Bürgermeisterinterviews und Expertenbefragungen im Vorfeld der beiden Workshops, in deren Rahmen die Tools dann präsentiert, diskutiert, auf konkrete Praxisbeispiele angewendet und dabei weiter geschärft wurden. Im Ergebnis sind diese Tools selbstverständlich auch für andere Regionen, Landkreise und Gemeinden anwendbar und stellen so ein geeignetes Repertoire zur Generierung eigener Projektansätze dar.

## Projektprofile entwickeln und schärfen

Das „Spielkartenformat“ der Tools unterstreicht auch formal den eigentlichen Sinn dieses Planungsinstruments: die Toolkarten können in der Tat fast spielerisch als Hilfsmittel benutzt werden, um in der Frühphase einer Projektentwicklung, in der es darum geht Ideen zu sammeln oder noch unklare Vorstellungen zu schärfen, ein Projektprofil herauszuarbeiten oder unterschiedliche Projektprofile gegenüberzustellen. So können die Toolkarten sowohl verwaltungsintern als auch im Rahmen von Bürgerversammlungen oder von Initiativgruppen, bei Ideenworkshops etc. als Kommunikations-, Projektentwicklungs- oder Planungsinstrument genutzt werden. Hierbei kann es z.B. Sinn einer Brainstormingrunde sein, entsprechende Vorlagen für Toolkarten mit Bezug zu einer konkreten Situation oder einem konkreten Bedarf zu entwickeln, oder bereits näher konkretisierte Projektbausteine vorzustellen, zu diskutieren und gemeinsam zu überlegen, inwiefern sich diese Einzelbausteine synergetisch zu einem Gesamtprojekt zusammenbinden lassen.

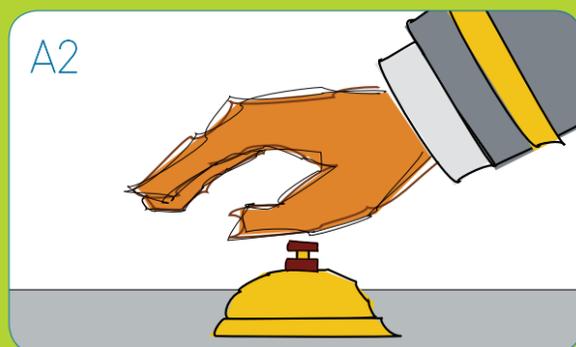
Es spielt dabei zunächst gar keine Rolle, wie realistisch die Tools im Einzelnen sind – im Gegenteil: durch das bewusste Überschreiten von Grenzen weitet sich der Horizont aller am Projektentwicklungsprozess beteiligten Parteien, und am Ende besteht die Chance zu einem Projektkonzept zu kommen, das Potentiale und Chancen bietet, die durch einen „regulären“ Planungsprozess niemals gesehen worden wären.

## Der Joker – Freiraum für Kreativität

Das 51. Tool ist die Jokerkarte – sie unterstreicht, dass der vorliegende Maßnahmenkatalog keineswegs als abgeschlossene Einheit zu begreifen ist oder gar Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, vielmehr geht es gerade darum, dass bei jedem neuen Projekt, bei jeder konkreten Maßnahme projektspezifische Tools und damit neue Karten hinzutreten können.



## A. Kategorie: Leben &amp; Wohnen



**A1 Lokale Sonderimmobilien mit Potential aktivieren**  
Nutzung der spezifischen Potentiale innerörtlicher, ggfs. ungenutzter Sonderimmobilien und Flächen (z.B. Industriebrachen, Kino, Sporthallen, Bahnhof, Kirche, Gemeindezentren usw.) als Standort bzw. zur Ankopplung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte, sowie zur Schaffung von Gemeinschaftsflächen mit Öffnung zur Kommune. Potentiale hierzu gibt es im Landkreis Germersheim u.a. in den Gemeinden Knittelsheim (Sporthalle) und Bellheim (Kino).

**Beispiel:** Gemeinde Ebertsheim (Rheinland-Pfalz, ca. 1400 Einwohner), gemeinschaftliches Wohnprojekt in innerörtlicher ungenutzter Papierfabrik.

[www.alte-papierfabrik.de](http://www.alte-papierfabrik.de)

**A2 Service- bzw. Gemeinschaftliches Wohnen in (teil-) ungenutzten Hotels und Pensionen**  
Hotels und Pensionen bieten ihren Gästen Serviceleistungen und Gemeinschaftsflächen an, die in neu geplanten Wohnprojekten kostenmäßig nur schwer zu realisieren sind. Daher sind Beherbergungsbetriebe oft ein idealer Standort für eine Umwidmung in oder eine Ankopplung von service- oder gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten.

**Beispiel:** Hotel am Lappach, Enzklösterle (Baden-Württemberg, ca. 1250 Einwohner)

[www.i3community.de](http://www.i3community.de)

**A3 Nachverdichtung und Belebung von überalterten Einfamilienhaus-Quartieren durch Geschosswohnungsbau, Koppel-Module, Klein-WG**

Einfamilienhaus-Quartiere aus den 50er, 60er und 70er Jahren sind auch im Landkreis Germersheim (z.B. in Wörth) besonders stark vom demographischen Wandel betroffen. Da diese Quartiere oft zu einem Zeitpunkt bezogen wurden, hat sich hier bereits eine gravierende Leerstandsproblematik entwickelt, die die Attraktivität dieser Siedlungen nachhaltig schwächt. Möglichkeiten zur Belebung sind u.a. Nachverdichtungsmaßnahmen oder die Initiierung gemeinschaftsorientierter Projekte, sowie Angebote für junge Familien.

**A4 Mehrgenerationenwohnprojekte im Ortskern in Kooperation mit Kommunen, lokalen Vereinen, Dienstleistern und Gewerbe**

In kleinen Kommunen ist das Engagement der Gemeinde als Initiator, Ansprechpartner und Begleiter bei der Realisierung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten besonders wichtig, da sie als Standort oft durch das Mindestgrößenraster professioneller Investoren fallen. Außerdem sollte darauf geachtet werden, möglichst früh auch lokale Vereine, Dienstleister oder Gewerbetreibende in die Planungen miteinzubeziehen. Im Landkreis Germersheim gibt es aktuell Planungen für ein kommunal initiiertes Mehrgenerationenwohnprojekt im Ortskern der Gemeinde Freckenfeld.

**A5 Demographisch nachhaltige Bauleitplanung**

Auf Planer- und Behördenseite muss das Thema demographische Nachhaltigkeit in Zukunft weitaus stärker Berücksichtigung finden als bisher. Dazu gehören u.a. entsprechend ausgerichtete bzw. angepasste Bebauungspläne für bestehende und künftige Neubaugebiete, sowie integrierte Flächennutzungs- und Dorferneuerungspläne.

**Beispiel:** Änderung eines Bebauungsplans für das Neubaugebiet „Äußere Helde“ der Gemeinde Wiesloch zu Gunsten von drei Wohnhöfen für freie Baugruppen mit Themenbezug

[www.wiesloch.de](http://www.wiesloch.de)

**A6 Schaffung von bezahlbaren Kleinwohnungen für Singles, Alleinerziehende und Paare im ländlichen Raum**

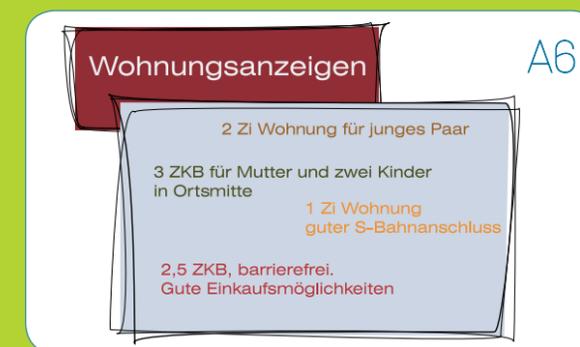
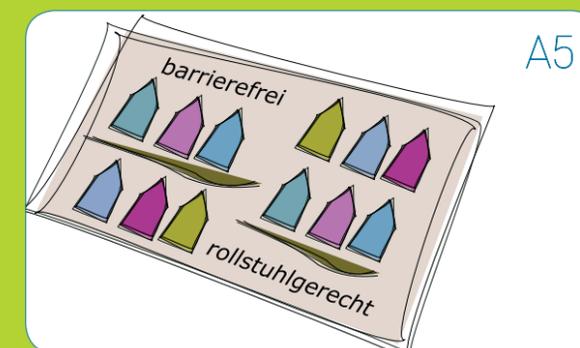
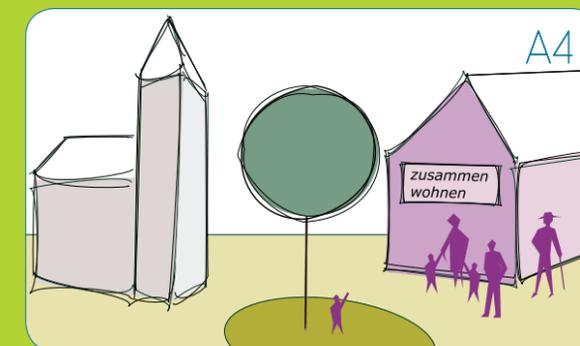
Im Landkreis Germersheim herrscht nach Expertenansicht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Singles, Alleinerziehende oder ältere Paare, da hier in weiten Teilen Einfamilienhaus-, Reihenhaus- und Hofensemble dominieren. Eine wirkungsvolle Maßnahme zur Stärkung ländlicher Kommunen im Kreis ist daher die Schaffung preisgünstiger 1- und 2-Raum-WE. Dies kann durch entsprechenden Umbau von Bestandsgebäuden oder auch als Neubaumaßnahme realisiert werden. Ortskernnahe Standorte sind hier zu bevorzugen.

**A7 Eigene Haustür, gemeinsames Dach**

Projekte, bei denen sich individuelle Wohnformen (jede Partei hat eine eigene, abgeschlossene Wohneinheit mit separatem Zugang z.B. einer Laubengangschließung) mit gemeinsam genutzten „sozialen“ Flächen verbinden, sind sehr beliebt. Solche Projekte lassen sich gut in Vereins-, Genossenschafts- oder KG-Form realisieren. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass auch im Falle eines Freiwerdens einer Wohnung die Nachbelegung im Sinne der verbliebenen Bewohner erfolgen kann.

**Beispiel:** Mietprojekt „ZAG – Wohnen am Hofgarten“ in Karlsruhe.

[www.bedandroses.de](http://www.bedandroses.de)





**A8 Ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften**  
Vor dem Hintergrund einer Zunahme an Menschen mit Demenz und den hohen Kosten für einen Platz in einer Pflegeeinrichtung bieten sich ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften als Alternative an. Hier mieten 6-12 Pflegebedürftige gemeinsam eine Wohnung im Einzel- oder Globalmietvertrag an, in der jeder Bewohner ein eigenes Zimmer erhält. Schlüsselgewalt, Haus- und Belegungsrecht liegen bei den Mietern. Dazu kommt ein vom Mietvertrag getrennter Wohn-Pflege-GbR Vertrag der Bewohner untereinander, sowie ein Verpflegungs- und Betreuungsvertrag mit einem ambulanten Dienstleister, ausgewählt und qualitätskontrolliert von den Mietern bzw. deren Angehörigen.

**Beispiel:** Angebote von Pflegeaktiv24 in Landau.  
[www.demenz-wg.de](http://www.demenz-wg.de), [www.pflegeaktiv24.de](http://www.pflegeaktiv24.de)

**A9 Großfamilienhaus – Mehrgenerationenwohnen für Familien**  
Zwar sind Großfamilien, bei denen mehrere Generationen unter einem Dach wohnen, heute eher eine Seltenheit, dennoch spielt diese Wohn- und Lebensform in ländlichen Räumen immer noch eine gewisse Rolle oder man entscheidet sich dort eher, die Eltern oder Urgroßeltern mit ins Haus aufzunehmen. Gleichzeitig steigen die Wohnansprüche an Immobilien, die für diese Wohnform in Frage kommen, und so müssen Bestandsbauten oft angepasst werden. Entsprechende Beratungsangebote und eine sensibilisierte Architektenschaft können hierbei unterstützen.

**A10 Wahlfamilienhaus**  
Berufsbedingt sind heute viele Familien über weite Entfernungen verstreut, ein gemeinsames Leben im Familienverbund wird damit unmöglich oder wird von vorne herein gar nicht angestrebt. In solchen Fällen sind sog. „Wahlverwandtschafts-Projekte“ ein probates Mittel, um Blutsbande durch Neigung zu ersetzen. In der Regel sind solche Projekte über alle Generationengrenzen hinweg offen, und es entstehen am Ende u.a. sogar familienähnliche Strukturen. Diese Projekte setzen auf Seiten der Beteiligten allerdings großes Einfühlungsvermögen und Offenheit voraus. Geeignet ist dies Projektform sowohl für ländliche wie urbane Räume.

**Beispiel:** Wohnprojekt „Wahlverwandtschaften – Miteinander leben“ in Berlin Kreuzberg

**A11 Wohnhofprojekt mit Tieren**  
Für Menschen im ländlichen Raum ist der enge Kontakt zu Haus- und Nutztieren eine Selbstverständlichkeit. Im Alter und bei Krankheit können Tiere helfen, Einsamkeit und Isolation wirksam zu begegnen. Besonders interessant sind hier deshalb Wohnprojekte, zu denen Bewohner entweder ihre eigenen Haustiere mitbringen können oder bei denen Tiere gemeinschaftlich betreut werden. Als Standort kommen insbesondere aufgelassene Höfe in Betracht. Koppelung mit A8 möglich.

**Beispiel:** Projekt „Wohnen mit Tieren“ auf dem ehemaligen Stadtgut „Birkenhof“ in Karlsruhe-Daxlanden.  
[www.birkenhof-karlsruhe.de](http://www.birkenhof-karlsruhe.de), [www.altwerden-mit-tieren.de](http://www.altwerden-mit-tieren.de)

**A12 Selbstorganisierte Klein-WG in umgebautem Einfamilienhaus oder Hofgebäude**

Die zahlreichen großzügig dimensionierten Einfamilienhäuser und Höfe im ländlichen Raum sind für Alleinstehende oder Ältere ein nur bedingt geeignetes Wohnumfeld. Sie bieten aber gute Voraussetzungen zur Realisierung von selbstinitiierten Klein-WGs mit 2-4 individuellen Wohneinheiten (oder bei Wunsch auch einer „echten“ WG). Diese relativ kleinen Einheiten kommen auch den Bedürfnissen vieler Landbewohner nach kleinformigen Lösungen entgegen.

**A13 Neuausrichtung des Wohnens in stationären Pflegeeinrichtungen und „Öffnung“ in die Gemeinde**

Bei der Neuplanung oder Sanierung stationärer Einrichtungen im Pflegebereich aber auch bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften sollten im Interesse der Bewohner wie der Pflegedienste die neuesten Erkenntnisse zum Thema eines ganzheitlichen, die Sinne aktivierenden Wohnumfeldes berücksichtigt werden. Dazu gehören Faktoren wie Beleuchtung, Farbkonzept, Orientierungshilfen, barrierefreie Rundläufe oder auch ansprechende Haptik. Dadurch können nicht nur die Wohnqualität gesteigert, sondern auch Barrieren nach außen abgebaut werden; die Schwellenangst vor der Institution Alten- oder Pflegeheim wird verringert. Besonders wichtig ist in diesem Kontext die Öffnung der Institution nach außen in die Gemeinde. (z.B. durch Feste, Tag der offenen Tür usw.)

**Beispiel:** Kompetenzzentrum Demenz in Nürnberg  
[www.feddersen-architekten.de/files/ait11n05.pdf](http://www.feddersen-architekten.de/files/ait11n05.pdf)

**A14 Koppelmodul / Vario-Dock / Altenteil**

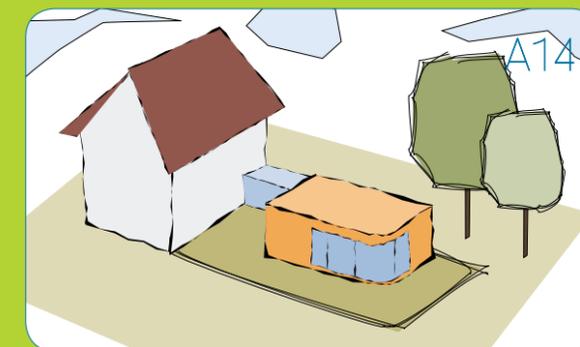
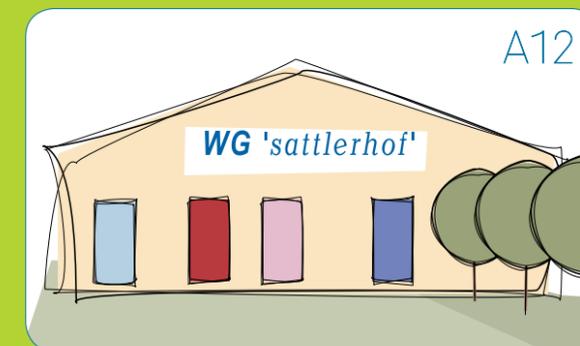
Nicht immer bietet das eigene Haus genügend Raum, um Eltern oder andere Personen aufnehmen zu können. Auch wird eine zu große räumliche Nähe der Generationen oftmals als Belastung empfunden. Ähnlich dem früher üblichen Prinzip des Altenteils bieten an bestehende Häuser ankoppelbare Wohnmodule hier eine gute Alternative. Man lebt in engster Nachbarschaft, aber jeder hat doch sein „eigenes Reich“. Solche Module eignen sich aber ebenso für Jugendliche oder Heranwachsende. Entsprechende Modelle können entweder in Form „fliegender“ Bauten oder als vollwertige Anbauelemente realisiert werden.

**Beispiel:** Mehrfamilienhaus der Familie Seer (KFW Award 2006) und „Austraghaus“ (beide in München)  
[www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)  
[www.hausladen.de/beispiele\\_fotos/beispiele\\_holzhaus.htm](http://www.hausladen.de/beispiele_fotos/beispiele_holzhaus.htm)

**A15 Lebenszyklushäuser**

Auch jüngere Bauherren sollten bei der Planung ihres Eigenheims darauf achten, dass es dauerhaft ihren Ansprüchen und Bedürfnissen entspricht. Häuser sollten daher auf die demographische Entwicklung einer Familie zugeschnitten sein: variabel, veränderbar, erweiterbar – je nach aktueller Familienkonstellation – und natürlich barrierefrei!

**Beispiel:** Konversionsareal Liebenauer Feld Worms und Neubauareal Gonsbachterrassen Mainz  
[www.liebenauer-feld.de](http://www.liebenauer-feld.de), [www.gonsbachterrassen.de](http://www.gonsbachterrassen.de)





**A16** **Barrierefreie Wohnhofprojekte 50+**  
Die architektonische Form des Wohnhofes, der für die Bewohnergemeinschaft gleichsam einen Schutzraum darstellt, ist für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte besonders vorteilhaft. Auch wer gerne im eignen Haus leben möchte, muss auf gemeinschaftliches Wohnen mit Wohnhofatmosphäre aber nicht verzichten. So lassen sich auch Einfamilienhaus- oder Reihenhäuser zu geschlossenen Ensembles gruppieren, die wiederum geschützte Innenräume bilden – ggfs. erweitert um Gemeinschaftsflächen. Solche Projekte sind auch für alle Generationen geeignet.

**Beispiel:** *Wohnhöfe Offenau (Gemeinde Offenau, Baden-Württemberg, ca. 2700 Einwohner); Neubaugebiet „Äußere Helde“ in Wiesloch; Wohnhof Kastellaun (Gemeinde Kastellaun, Rheinland-Pfalz, VG ca. 4000 Einwohner)*

[www.wohnhof-kastellaun.de](http://www.wohnhof-kastellaun.de)



**A17** **„Zurück ins Zentrum“ – Nutzung von angepasstem Gebäudeleerstand im Ortskern**

Gebäudeleerstand im Ortskern schwächt eine Kommune oft nachhaltig und führt manchmal vorschnell zu schädlichen Nutzungskompromissen oder gar zum Substanzverfall. Zentrumsnahe Standorte sind aber gleichzeitig besonders interessant für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte. In Verbindung mit Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Umfelds (Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistungen, Verkehrsberuhigung etc.) im Rahmen von Dorferneuerung oder Quartierssanierungen.

**Beispiel:** *Ortskernsanierung in Neuhausen auf den Fildern (Baden-Württemberg, ca. 11500 Einwohner) sorgt für nachhaltige Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt*

[www.neuhausen-fildern.de](http://www.neuhausen-fildern.de)



**A18** **Wohnen für Hilfe**  
Eine Möglichkeit gegenseitiger Unterstützung firmiert unter dem Begriff „Wohnen für Hilfe“. So kann z.B. ein/e Student/in kostenfrei bei einem älteren Menschen wohnen und hilft diesem im Gegenzug bei alltäglichen Aufgaben im Haushalt, Garten usw. Dieses Modell ließe sich auch auf Alleinerziehende übertragen, für die Kinderbetreuungsdienste übernommen werden. In Spanien und England werden solche Programme sogar staatlich gefördert.

**Beispiel:** *Initiative „Wohnpartnerschaften“ der Paritätischen Sozialdienste gGmbH Karlsruhe*

[www.wohnenfuerhilfe.info](http://www.wohnenfuerhilfe.info)



**A19** **Betreutes Wohnen zu Hause/Ambulantes betreutes Wohnen**  
Betreutes Wohnen zu Hause bietet die Möglichkeit, gezielt bestimmte Dienstleistungen einzukaufen. In der Regel ist auch eine „Notruf-funktion“, die bei zunehmendem Bedarf Stück für Stück durch Leistungen ergänzt werden kann, enthalten. Vorteil: Man kann zu Hause wohnen bleiben. Außerdem profitiert man von den i.d.R. günstigeren Mieten einer Privatwohnung und muss, neben der Servicepauschale, nur die tatsächlich in Anspruch genommenen Leistungen bezahlen. Vgl. hierzu z.B. im Landkreis Germersheim die Angebote der Sozialstationen Germersheim-Lingenfeld, Rülzheim und Hagenbach-Kandel-Wörth.

## B. Kategorie: Infrastruktur & Freiraum

**B1** **Barrierearme Außenraumgestaltung von Fußwegen und öffentliche Grünflächen, Fußgängerüberwegen und an Ampeln**

Z.B. Rollstuhl und rollatorgerechte Umgestaltung des Friedhofs als wichtigem Kommunikationsort für Ältere, Gehhilfen und Geländer an kritischen Punkten, Bordsteinabsenkung, Ausleuchtung wichtiger Wege und Flächen zur Vermeidung von Stürzen und zur Erhöhung des subjektiven Sicherheitsempfindens, ausreichend Sitzmöglichkeiten an den Hauptfußwegen.

Diese Punkte sollten insbesondere auch bei der Erschließung von Neubaugebieten oder Ortskernsanierungen vorrangig beachtet werden. Dies ist auch ein geeignetes Feld zur Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement.

**Beispiel:** *Integriertes Wohnprojekt Kempten Burghalde*  
[www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/62/](http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/62/)



**B2** **Aufwertung von Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum**

Hierzu zählen vor allem die Verbesserung von Ausstattung bzw. Möblierung (z.B. Sitzbänke, Informationsflächen, Aufenthaltsbereiche, sanitäre Einrichtungen, Bouleflächen, Schachfelder usw.). Besonders hervorzuheben sind hier außerdem Initiativen, bei denen Angebote entstehen, die für Kinder und Senioren gleichermaßen geeignet sind.

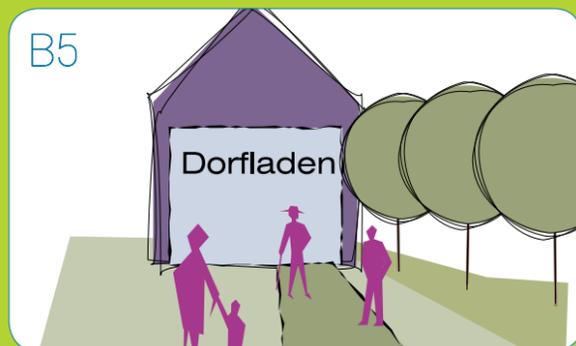
**Beispiel:** *Sinnespfad in Essen-Flack angebunden an ein AWO-Seniorenheim*



**B3** **Kind- und jugendgerechte Freiraumgestaltung**  
Auch Kinder profitieren von einer attraktiven und sicheren Freiraumgestaltung nachhaltig. Erlebnisorientierte Kinderspielplätze, ein Basketballfeld oder eine Halfpipe, sichere Schul-, Rad- und Fußwege sowie Grünflächen ohne giftige Pflanzen, ein beispielbarer Rasen – all das sind Werkzeuge, um Quartiere oder den Ortskern aufzuwerten – nicht nur in den Augen der Kinder.

**Beispiel:** *Gemeinde Lardenbach (Grünberg/Hessen, ca. 430 Einwohner)*  
[www.lardenbach.de](http://www.lardenbach.de)





**B4 Anreize zur Ansiedelung bzw. für den Erhalt von Einzelhandel- und/oder Dienstleistungsstrukturen**  
Möglichkeiten reichen hier von der Bereitstellung geeigneter Immobilien über Mietzuschüsse bis hin zu Gewerbesteuerermäßigungen. Entscheidenden Einfluss können auch kombinierte Projektentwicklung und Moderation der in Frage kommenden Betreiber haben.

**Beispiel:** Landkreis Germersheim, Gemeinde Neupotz – Bereitstellung einer Arztimmobilie um den letzten Mediziner vor Ort in der Kommune zu halten

**B5 Selbstinitiierte Dorfläden**  
Sicherstellung der Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs in selbstorganisierten Dorfläden. Entweder ehrenamtlich organisiert als Verein bzw. Genossenschaft oder als Zusammenschluss mehrerer Einzelhändler an einem gemeinsamen Standort.

**Beispiel:** Genossenschaft Gottwollshausen eG, Gemeinde Gottwollshausen (Baden-Württemberg, ca. 1000 Einwohner). Projekt jetzt im Landkreis Germersheim in der Gemeinde Erlenbach

[www.unsere-dorflaeden.de](http://www.unsere-dorflaeden.de)

**B6 Komm-In-Center mit Bündelung zentraler Infrastruktur- und Serviceeinrichtungen kommunaler, öffentlicher und gewerblicher Art**

Ob Passverlängerung, Briefmarkenkauf, Buchbestellung, Überweisung oder frische Brötchen – viele Leistungen kommunaler, öffentlicher und gewerblicher Art gibt es in einem Komm-In-Center unter einem Dach. Durch die Konzentration des Angebots entwickelt sich das Komm-In-Center zur zentralen Anlaufstelle in der Gemeinde. Gemeinschaftsflächen (z.B. ein Café) sorgen für zusätzliche Attraktivität.

**Beispiel:** Gemeinde Sternenfels (Baden-Württemberg, ca. 2800 Einwohner)

[www.sternenfels.de](http://www.sternenfels.de), [www.komm-in.de](http://www.komm-in.de)

**B7 Rollende Supermärkte**  
Mobile Anbieter für Lebensmittel können weiträumig die Versorgung mit täglich benötigten Frischeprodukten sicherstellen. Entsprechende Logistik sorgt dafür, dass diese Angebote nicht oder kaum teurer sind als in normalen Supermärkten. Für ältere Menschen sind solche Angebote von Vorteil, da sie aktivieren, das Haus zu verlassen.

**Beispiel:** Landkreis Germersheim, Gemeinde Erlenbach: Mobiler Bäcker- und Metzgerwagen sowie eine Sparkasse auf Rädern.

Rollende Supermärkte der Firma Heiko beliefern strukturschwache Gebiete in Rheinland-Pfalz, NRW, Belgien und Luxemburg mit einem Lebensmittelvollsortiment.

[www.borco.de/artikel\\_nahversorger.htm](http://www.borco.de/artikel_nahversorger.htm), [www.heiko.info](http://www.heiko.info)

**B8 Bestell- und Lieferservices**  
Bei eingeschränkter Mobilität oder längerfristiger Erkrankung können Bring- und Lieferservices von großem Nutzen sein. Man sollte aber bedenken, dass diese Form der Dienstleistung eher passiv macht und daher gerade für Ältere nur eine Übergangslösung darstellen sollte.

**Beispiel:** Landkreis Germersheim, Gemeinde Winden: Guter kostengünstiger Ansatz mit Apothekenbriefkasten für Rezepteinwurf mit anschließendem Medikamenten-Bringdienst.

**B9 Bürgerbus**  
Ehrenamtlich, kommunal oder gewerblich (z.B. durch Rahmenverträge mit Taxinternehmen) operierende Fahrdienste zur weiteren Verbesserung der Anbindung der Kommunen an das ÖPNV-Netz.

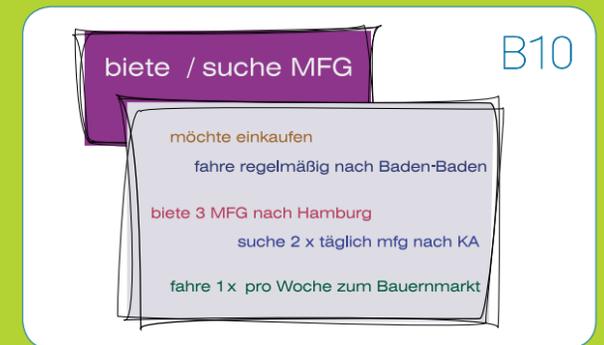
**Beispiel:** Einige Landkreise und Gemeinden unterhalten in besonders strukturschwachen Regionen einen Bürgerbus bei dessen Betrieb sich ehrenamtliche Fahrer nach dem Motto „Bürger fahren für Bürger“ engagieren.

[www.buergerbusse-in-deutschland.de](http://www.buergerbusse-in-deutschland.de)

**B10 Mitfahrbörse**  
Über das Internet werden für den gesamten Landkreis, Verbandsgemeinden oder einzelne Kommunen kostenfreie Mitfahrmöglichkeiten z.B. zum Einkaufen, zu Ärzten oder auch in Nachbarkommunen oder Oberzentren angeboten.

**Beispiel:** Gemeinde Putzbrunn (Bayern, ca. 5800 Einwohner) hat über die MIFAZ ein Online-Modul zur Vermittlung von Fahrgemeinschaften installiert. (Schwerpunkt sind hier Berufspendler)

[www.mifaz.de/putzbrunn](http://www.mifaz.de/putzbrunn)



# C. Kategorie: Allengerechte Dienstleistungen & Services



**C1** **Vermittlung haushaltsnaher Dienstleistungen**  
Vermittlung haushaltsnaher Dienstleistungen wie z.B. Einkaufsservices, Fahrdienste, Gartenpflege, Reinigung oder Hauswirtschaft. Als Organisationsform haben sich hier in der Vergangenheit oft Vereine bewährt. Hier erhalten die Mitglieder entweder eine geringe Aufwandsentschädigung oder eine Zeitschrift für Leistungen, die sie dann selbst unentgeltlich in Anspruch nehmen können – vergleichbar einer Tauschbörse.

**Beispiel:** Bürgerinitiative Stendal, [www.bisev.de](http://www.bisev.de)  
Nachbarschaftshilfeverein MiKaDo e.V. in Denkingen, [www.denkingen.de](http://www.denkingen.de)

**C2** **Ambulante Pflegedienstleistungen**  
Ambulante Pflegedienstleistungen sind heute ein fester Bestandteil der Versorgungsstruktur – auch in ländlichen Räumen. Menschen allen Alters wird dadurch im Falle akuter Pflegebedürftigkeit ermöglicht, im vertrauten Umfeld zu bleiben. Eine Bündelung der Nachfrage in einzelnen Kommunen kann dabei helfen, die Kosten für den Einzelnen zu reduzieren (z.B. Wegpauschalen usw.).

**Beispiel:** Im Landkreis Gernersheim gibt es eine Vielzahl von privaten wie wohlfahrtsträgergestützten Angeboten.

**C3** **Teilstationäre Betreuungsangebote**  
Immer wieder kann es zu Situationen kommen – z.B. durch eine vorübergehende schwere Erkrankung oder eine längere Rekonvaleszenzphase, die nicht im Krankenhaus verbracht werden kann – wo temporäre, teilstationäre Kurzzeitpflege erforderlich ist oder der partielle oder regelmäßige Besuch von Tagespflegeeinrichtungen (besonders im Zusammenhang mit demenziellen Erkrankungen).

Durch teilstationäre Betreuungsangebote können verfrühte, dauerhafte Heimunterbringungen vermieden werden bzw. Menschen frühzeitig in ihre angestammte Wohnung zurückkehren. Außerdem werden pflegende Angehörige entlastet, um z.B. einmal ein paar Tage Urlaub zu machen.

**Beispiel:** Im Landkreis Gernersheim gibt es u.a. die Tagespflegeeinrichtungen in Bellheim und Hatzenbühl.

**C4** **Offener Mittagstisch in Kooperation mit bestehenden Einrichtungen oder Einrichtung einer Quartiersmensa**

Gemeinsame Mahlzeiten erfüllen eine wichtige soziale Funktion, sind aber auch gerade bei älteren Menschen ein besonders wichtiger Faktor der körperlichen Gesunderhaltung. Viele alleinstehende Senioren lassen Mahlzeiten teilweise oder ganz ausfallen, weil sie einfach nicht alleine essen möchten. Auch für Alleinerziehende sind Mittagstischangebote eine gute Alternative zu Convenienceprodukten oder bloßen Snacks. Da viele Einrichtungen ohnehin Mittagessen anbieten, kann ein entsprechender Mittagstisch auch für Externe geöffnet werden. Denkbar ist aber auch eine Art „Quartiersmensa“ (ggfs. angeschlossen an bestehende Gastronomie oder ein Mehrgenerationenhaus).

**Beispiel:** Mittagstisch im Landkreis Gernersheim z.B. in der Pflegeeinrichtung der Caritas Gernersheim.

[www.caritas-altenheim-stein.de/45092.html](http://www.caritas-altenheim-stein.de/45092.html)

Die GEWO Speyer plant im Quartier Speyer West die Einrichtung einer allen Bewohnern offenstehenden Quartiersmensa. Die Räumlichkeiten eignen sich auch für Veranstaltungen aller Art.

[www.rhein-neckar-50plus.de/speyer](http://www.rhein-neckar-50plus.de/speyer)

**C5** **Mobile Ärzte**  
Von der Erosion der Infrastruktur im ländlichen Raum ist auch die wohnortnahe Arztversorgung betroffen, denn zunehmend geben gerade Haus- aber auch Zahnärzte ihre Praxen auf. Ein mögliches Tool ist hier die Initiierung mobiler Ärzteteams, die immobile Patienten zu Hause aufsuchen.

**Beispiel:** Mobiles Zahnarztteam im Großraum Kassel

[www.mozart-kassel.de](http://www.mozart-kassel.de)

**C6** **Niedrigschwellige Unterstützungsangebote**  
Gerade wenn keine dauerhafte Betreuung oder Unterstützung erforderlich ist, können niedrigschwellige Angebote ohne große Formalitäten in einer bestehenden Einrichtung oder in der eigenen Wohnung von großem Nutzen sein – z.B. nach einer schweren Erkrankung. Diese Form der Unterstützung bietet sich auch für Menschen mit Demenz an.

**Beispiel:** Im Landkreis Gernersheim gibt es hier z.B. Angebote der Sozialstationen Gernersheim, Rülzheim und Wörth sowie des Pflegedienstes Hatzenbühl.

[www.eva-stuttgart.de/stundenweise-betreuung-demenz.html](http://www.eva-stuttgart.de/stundenweise-betreuung-demenz.html)

[www.caritas-eichstaett.de/12342.html](http://www.caritas-eichstaett.de/12342.html)

**C7** **Qualifizierte Pflegekräfte in privaten Haushalten**  
Der Einsatz von Pflegekräften in der eigenen Wohnung im Rahmen ambulanter Pflege ist eine Alternative zum frühzeitigen Umzug in ein Seniorenheim.

Informationen erhalten Sie bei den Pflegestützpunkten im Landkreis Gernersheim unter folgenden Telefonnummern:

- 0 72 74/70 45 70 (Gernersheim)
- 0 72 72/75 03 42 (Rülzheim)
- 0 72 71/76 08 20 (Wörth)
- 0 72 75/96 01 28 (Kandel)



C8



**C8 Tagesmütter-Pool und Kinderbetreuungs-Treffs**  
Gerade für Alleinerziehende im ländlichen Raum stellen fehlende Betreuungsangebote für Kleinkinder oft ein großes Problem dar. Um hier Abhilfe zu schaffen, ist ein Vermittlungsservice von Tagesmüttern für stundenweise oder regelmäßige Betreuung ein probates Mittel.

Eine Möglichkeit ist hier z.B. ein Kinderbetreuungs-Treff, bei dem die Kinder abgegeben werden können und von ehrenamtlichen Helfern (andere Mütter, aber auch Senioren) stundenweise betreut und beaufsichtigt werden. Die Eltern der Kinder haben dann Zeit, wichtige Erledigungen zu machen. Gleichzeitig dient der Treff als Erholungsraum und Kommunikationsbörse.

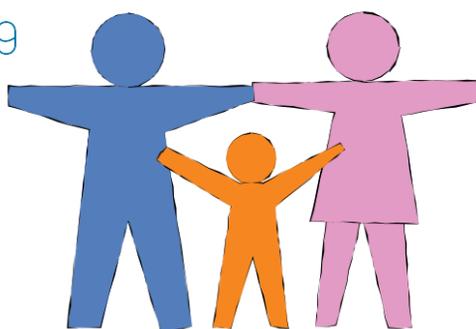
**Beispiel:** Tagesmüttervermittlung in der Gemeinde Wiehl (NRW, ca. 26000 Einwohner)

[www.wiehl.de/buergerinfo/tagesmuetter.html](http://www.wiehl.de/buergerinfo/tagesmuetter.html)

Kinderbetreuungscafé „Mitand“ im Mehrgenerationenhaus Vaterstetten (Bayern, ca. 21000 Einwohner)

Aktion „Mach mit!“ des Senioren- und Kinderbüros der Stadt Karlsruhe

C9

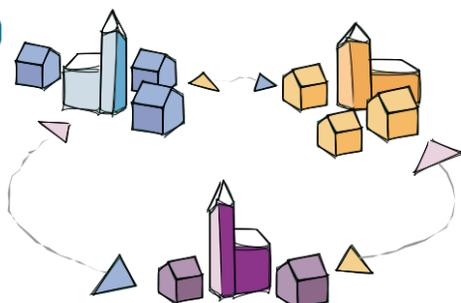


**C9 Familienpaten**  
Gemeinsam mit professionellen Partnern übernehmen Ehrenamtliche als sog. Familienpaten die Rolle eines/r Ansprechpartners/in, Freundes/in, Helfers/in bzw. einer Vertrauensperson. Es geht dabei um eine präventive Stärkung der Netze und Alltagsbezüge, in denen sich Familien bewegen. Bei den Familienpatenschaften steht nicht Fürsorge, sondern Partnerschaft im Vordergrund. Vermittelt werden sollen Personen, die zueinander passen und auf Augenhöhe miteinander umgehen.

**Beispiel:** Landkreis Rhein-Main

[www.main-rheiner.de/region/objekt.php3?artikel\\_id=3352989](http://www.main-rheiner.de/region/objekt.php3?artikel_id=3352989)  
und Landkreis Konstanz

C10



**C10 Dorfübergreifende Nachbarschafts- und Pflegehilfvereine**

Nachbarschaft- und Pflegehilfvereine auf der Basis von bürgerschaftlichem Engagement können eine nachhaltige Rolle bei der Verbesserung der Lebensqualität innerhalb einer Kommune spielen. Hierbei werden von Privatpersonen (ggfs. gegen eine Aufwandsentschädigung) pflegerische oder haushaltsnahe Dienstleistungen erbracht oder kostenfreie Besuchsdienste für körperlich eingeschränkte Personen organisiert. Oft kann so auch ein Umzug ins Heim vermieden oder zumindest hinausgezögert werden, die Lebensqualität steigt. Besonders interessant ist hier eine dorfübergreifende Kooperation mehrerer kleiner Kommunen, z.B. über einen die Services zentral koordinierenden Verein.

**Beispiel:** Verein MiKaDo e.V. („Mithilfe und Kontakte im Dorf“ e.V.) in den 3 baden-württembergischen Gemeinden Denkingen (ca. 2500 Einwohner), Blagheim (ca. 1000 Einwohner) und Frittlingen (ca. 2100 Einwohner) in Zusammenarbeit mit den evangelischen und katholischen Kirchengemeinden. Die Leistungen kosten hier 10 Euro pro Stunde, der Leistungserbringer erhält 8 Euro. Unterstützt wird die Initiative auch mit Spenden.

[www.denkingen.de](http://www.denkingen.de)

C11

**Regio-Tauschnetz**

Ein hervorragendes Tool zum bargeldlosen Austausch von Dienstleistungen oder Gütern sind regional koordinierte Tauschbörsen, in die jeder seine ureigenen Kompetenzen einbringen kann, frei nach dem Motto: Biete selbstgemachte Konfitüre für einmal Rasenmähen. Hier kann im Landkreis Gernersheim bereits ein entwickeltes Regio-Tauschnetz weiter ausgebaut werden.

**Beispiel:** Regio-Tauschnetz Hatzenbühl (Michael Wünstel)

[www.regiotauschnetz.de](http://www.regiotauschnetz.de)

C12

**Aktivierung und Bündelung von Kultur- und Freizeitangeboten 50+ und Hochbetagte**

Ein wichtiger Aspekt der Lebensqualität für die Generation 50+ aber auch hochbetagte Senioren ist der Austausch und das gesellige Zusammensein. Angebote dieser Art zu bündeln, zu koordinieren und kreisweit zu kommunizieren ist eine wichtige Aufgabe. Geeignet ist hierfür entweder ein Online-Portal oder auch eine Rubrik in den Amts- und Mitteilungsblättern oder den Tageszeitungen.

Daneben ist auch die aktive Teilnahme am kulturellen Leben besonders wichtig. Durch die oftmals großen Entfernungen zu Kultureinrichtungen wie Kino, Museum oder Theater im ländlichen Raum, verbunden mit eingeschränkter Mobilität, fällt es gerade hochaltrigen Menschen schwer, diese Angebote wahrzunehmen. Sinnvoll wäre hier ein Begleitservice, bei dem sich Kulturinteressierte zu Gruppen zusammenschließen und gemeinsam entsprechende Kultureinrichtungen besuchen.

**Beispiel:** In diesem Kontext gibt es im Landkreis Gernersheim bereits zahlreiche Angebote unterschiedlicher Initiativen und Träger, wie z.B. „Aktiv ab 50“ des ev. Dekanats Gernersheim, den Verein „Gruppe AnStoß e.V.“ in Rülzheim oder der Freizeitclub 45+ mit Sitz in Karlsruhe, aber Einzugsgebiet bis in den Landkreis Gernersheim.

[www.gruppe-anstoss-ruelzheim.de](http://www.gruppe-anstoss-ruelzheim.de)

[www.so-macht-freizeit-spazz.de](http://www.so-macht-freizeit-spazz.de) (Freizeitclub 45+)

C13

**Umzugsservice**

Als besondere Hemmschwelle für das „Wagnis“ sich im Alter auf ein neues Domizil einzulassen, erweist sich immer wieder das Thema Umzug. Das Anbieten eines kostengünstigen „Rundumpakets“ könnte hier vorhandene Hemmschwellen nachhaltig abbauen. Ein entsprechender Umzugsservice ist dabei sowohl in ehrenamtlicher Form als auch in Kooperation mit einem kommerziellen Umzugsanbieter vorstellbar.

[www.senioren-umzugs-service.de](http://www.senioren-umzugs-service.de)

C14

**Koppelung von Kinder- und Senioreneinrichtungen**

In Zeiten zurückgehender Geburtenzahlen liegt eine Idee zum Greifen nahe: Warum sollte man nicht gemeinsame Angebote für Kinder und Senioren gestalten und damit den Kontakt zwischen den Generationen sowie gegenseitige Toleranz fördern?

**Beispiel:** Mehrgenerationenhaus Würth, [www.juzewoerth.de](http://www.juzewoerth.de)

C11



C12



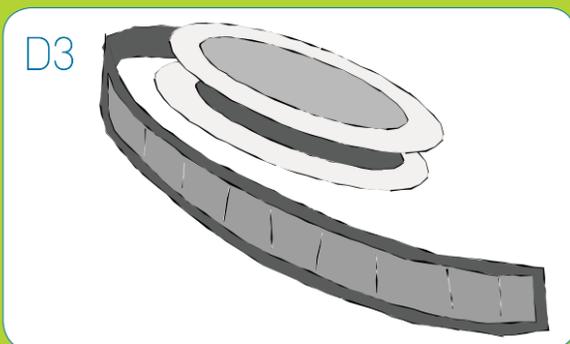
C13



C14



# D. Kategorie: Kommunikation & Gemeinschaft



**D1 Regionales Online-Portal inkl. Vermittlungsplattform für Projektinteressenten**

Besonders geeignet zur Vermittlung aktueller Informationen sind Online-Portale, die in der Region alle relevanten Informationen oder Veranstaltungshinweise bündeln, Beratungsstellen nennen, Wohninteressenten zusammenführen oder auch Online-Beratungen anbieten. So können eigene Ideen und Projekte platziert werden, um Partner für die Umsetzung zu finden. Zu Bedenken ist dabei, dass das Internet für manche Senioren noch immer eine Barriere darstellt. Ergänzend sollte daher auch auf die Vermittlung durch klassische Medien wie Tageszeitungen, Pfarrbriefe und Amtsblätter zurückgegriffen werden.

**D2 Kursangebote an der Volkshochschule / Starterseminare für Projektgruppen / Gemeinsame Besichtigung von Projektbeispielen**

Die örtlichen Volkshochschulen bieten ein hervorragendes Umfeld für Kursangebote rund um das Thema zukunftsgerechter Wohnformen. Denkbar sind dabei auch Projektstarterseminare, aus denen sich dann im Lauf der Zeit Projektgruppen entwickeln.

Geführte Exkursionen zu beispielhaften Projekten, aber auch Gästewohnungen mit Angeboten zum Probewohnen, können wichtige Überzeugungsarbeit leisten und gegebenenfalls anzutreffende Skepsis abbauen.

**Beispiel:** Ein Kurs an der VHS Karlsruhe führte zur Gründung des Vereins ZAG e.V. und zur Realisierung des Projekts „Wohnen am Hofgarten“ mit 16 Wohneinheiten.

**D3 Vorträge, Filme und Informationsveranstaltungen rund um das Thema „Zukunftsgerechte Wohnformen und Services“**

Da VHS-Kurse immer eine gewisse Schwelle bedeuten und auch nicht überall verfügbar sind, können auch einzelne Vorträge, Filme, Ausstellungen oder Infoveranstaltungen rund um das Thema Wohnen, Pflege oder auch Demenz ein probates Mittel darstellen, um die Bürger in der Kommune zu erreichen.

**Beispiel:** Das Netzwerk Stadt- und Dorferneuerung des Landkreis Germersheim bietet regelmäßige Informations- und Diskussionsmöglichkeiten zu aktuellen Themen der gemeindlichen und demographischen Entwicklung  
[www.kreis-germersheim.de/netzwerk-stadt-und-dorferneuerung.html](http://www.kreis-germersheim.de/netzwerk-stadt-und-dorferneuerung.html)

**D4 Aktivierung und Einbindung der im Raum agierenden privaten Pflegedienstleister und Wohlfahrtsträger**

Viele Pflegedienstleister und Wohlfahrtsträger sind dankbar für neue Impulse von außen, denn das Alltagsgeschäft lässt gerade bei kleineren Anbietern oft nur wenig Zeit für eine systematische Marktbeobachtung. Sinnvoll kann es daher sein, die entsprechenden Anbieter vor Ort bzw. aus dem Landkreis an einen Runden Tisch zusammenzubringen, ggfs. auch mit Bürgerbeteiligung, um aktuelle Entwicklungen und die Wünsche der Patienten und Angehörigen zu diskutieren.

**D5 Bereitstellung innerörtlicher Räume und Freiflächen für Gemeinschaftsaktivitäten**

In vielen Kommunen gibt es innerörtliche „Brachflächen“ im Eigentum der Kommune. Diese gemeinschaftsorientierten Nutzungen zuzuführen (z.B. Anlegen von Bouleflächen), kann den Ortskern bzw. das Quartier nachhaltig aufwerten.

**Beispiel:** Ein Beispiel im Landkreis Germersheim sind neue Bouleflächen in der Gemeinde Winden.

**D6 Privatinitiierte Gemeinschaftseinrichtungen im Dorfkern z.B. Bibliothek, Cafe, Begegnungsfläche**

Der Anstoß zur Einrichtung zu Gemeinschaftseinrichtungen muss nicht immer von der Kommune ausgehen. Auch engagierte Privatpersonen können hier „Landmarken“ setzen.

**Beispiel:** Das Mehrfamilienhaus von Margret und Hans Schönle (1. Platz beim KFW-Award 2006) in der Gemeinde Weikersheim (Baden-Württemberg, ca. 7500 Einwohner). Im EG ist ein Seniorentreff, ein Veranstaltungssaal sowie ein Buchladen um den Innenhof untergebracht.

[www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de) (Haus der Familie Schönle)  
[www.lesezeichen-salbke.de](http://www.lesezeichen-salbke.de)

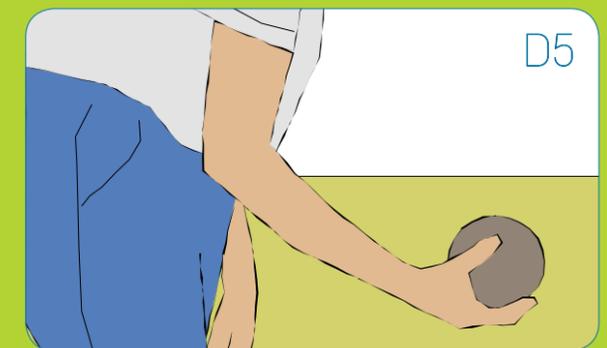
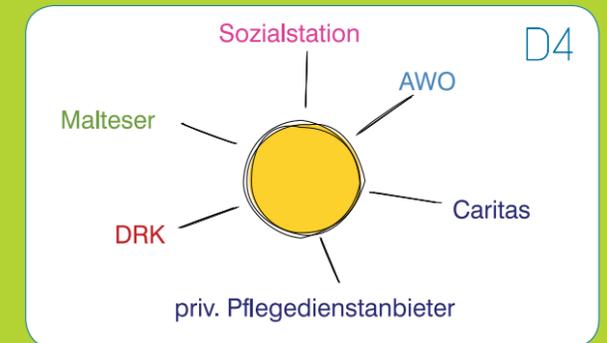
**D7 Nachhaltige Bürgerkommune / Gemeinschaftsprojekte entwickeln**

Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt werden in Zukunft eine herausragende Rolle spielen. Diese Potentiale durch Arbeitskreise und Aktionsbündnisse gerade im sozialen Bereich zu bündeln und in geeignete Kanäle zu lenken, ist die Idee der nachhaltigen Bürgerkommune. Zahlreiche Kommunen machen es vor: Mit einer starken Gemeinschaft lassen sich oft gewaltige Fortschritte für das Leben in einer Kommune verwirklichen – gerade wenn finanzielle Mittel knapp sind.

**Beispiel:** Die Gemeinde Eichstetten (Baden-Württemberg, ca. 3300 Einwohner) hat 1998 begonnen, ihre Bürger für eine kontinuierliche, nachhaltige Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität durch ehrenamtliches Engagement zu aktivieren. Entstanden ist dabei die im Kern ehrenamtlich betreute Wohnanlage „Schwanenhof“ mit vielfältigen integrierten Bürgerservices – eine neue soziale Mitte des Ortes. [www.eichstetten.de](http://www.eichstetten.de)

Die Bürger der Gemeinde Venningen (Rheinland-Pfalz, ca. 950 Einwohner) errichteten in einem Gemeinschaftsprojekt einen neuen Kindergarten, der ansonsten an der finanziellen Lage der Kommune gescheitert wäre.

[www.venningen.de/kindergarten.html](http://www.venningen.de/kindergarten.html)



Endlich kann ich  
kleine Einhängen  
wieder zu Fuß im Ort  
stledigen .



# Ergebnisse der Expertenrunden & Workshops



## Die Expertenrunden

In insgesamt vier Expertenrunden mit Bürgermeistern aus den Verbands- und Ortsgemeinden, Verwaltungsfachleuten und wichtigen Akteuren vor Ort (Vertreter von Wohlfahrtsträgern, Kirche, Bauwirtschaft, Architekten, Vereinen und bürgerschaftlich Engagierte) zwischen April und Juli 2008 wurden die Grundlagen für die Konzeption der beiden Workshops im September 2008 erarbeitet. Nachfolgend einige der wichtigsten Ergebnisse dieser Gesprächsrunden:

### Allgemein gilt:

- Vor allem im ländlichen Raum sind Menschen nur schwer zu einem Umzug in eine neue Wohnsituation und/oder der Veräußerung ihres privaten Wohneigentums zu bewegen, was einerseits eine besonders intensive Kommunikation über Chancen und Potentiale neuer Wohnformen notwendig macht und andererseits Maßnahmen – baulicher wie infrastruktureller Art – erfordert, die den Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglichen.
- Viele der kleineren Kommunen im Landkreis Germersheim fallen durch das „Mindestgrößenraster“ von Investoren, so dass selbst bei geeigneten Grundstücken Projekte oft nur schwer realisiert werden können; daher ist bei kleineren Kommunen in besonderer Weise Eigenengagement von kommunaler Seite sowie bürgerschaftliches Engagement gefragt.

### Alte Ortskerne:

- In den alten Ortskernen sind Mietwohnungen an den Hauptdurchgangsstraßen kaum mehr vermarktbar. In der Folge konzentrieren sich an diesen neuralgischen Punkten Migranten, was zu neuen Problemstellungen führt.
- In fast allen ländlich geprägten Kommunen im Landkreis Germersheim ist eine dramatische Ausdünnung der Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Einrichtungen, Dienstleistungen) zu beobachten – eine der zentralen neuen Herausforderungen kommunalen und bürgerschaftlichen Handelns.

### Neubaugebiete:

- In vielen Gemeinden des Landkreis Germersheim besteht eine gravierende Leerstandsproblematik in Einfamilienhaus- und Reihenhausquartieren aus den 50er, 60er und teilweise auch 70er Jahren mit altershomogener Bewohnerschaft.
- Problematisch sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Grundstücks- und Gartengrößen (hoher Instandhaltungsaufwand), mangelnde Barrierefreiheit, der schlechte energetische Standard (zweite Miete bzw. hohe Nebenkosten) und schlechte Versorgungsinfrastruktur.

### Chancen:

- In den meisten Gemeinden des Landkreises Germersheim gibt es noch immer ein reges Vereinsleben und ein aktives soziales Umfeld, das bei allen konkreten Maßnahmen mit einbezogen werden kann und soll.
- In vielen Gemeinden existieren durchaus geeignete Grundstücke und Gebäudebestände in entsprechenden Lagen, die für neue Projektansätze in Frage kommen. Auf Anfrage wurden im Laufe des Projekts insgesamt 17 potentielle Standorte (Grundstücke und Bestandsgebäude) von kommunaler, privater oder Kreisseite benannt. Teilweise konnte bereits über konkrete Maßnahmen für diese Liegenschaften im Rahmen der beiden Workshops diskutiert werden, so z.B. über die Idee eines Dorfladens für die Gemeinde Erlenbach, einer Bebauung der „neuen Ortsmitte“ Lustadt oder der Aufbau eines Tagespflegeangebots für Menschen mit Demenz in Rülzheim.
- Teilweise wurden bereits Projekte mit Vorbildcharakter gestartet, die als Anregung auch für andere Kreisgemeinden gelten können – z.B. ein kommunal initiiertes Wohnprojekt in der Gemeinde Freckenfeld.



Quelle: BauWohnberatung Karlsruhe / Martin Ritzert

#### Projektbeispiel aus Toolkategorie A Wohnprojekt „ZAG – Wohnen am Hofgarten“

„Eigene Haustür, gemeinsames Dach“ – hinter diesem Slogan verbergen sich gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte wie das des Karlsruher Vereins „ZAG – Zukunft Alternativ Gestalten e.V.“. Dieser aus einem Volkshochschulkurs zum Thema „Neues Wohnen“ hervorgegangene Verein hat mit Unterstützung der Stadt Karlsruhe und der BauWohnberatung auf einem innerstädtischen Grundstück sein „Traumprojekt“ verwirklichen können. Im Kern steht dabei individuelles Wohnen in den eigenen vier Wänden mit separatem Zugang, ergänzt um „soziale“ Flächen, die gemeinschaftlich genutzt werden. Neben der Vereinsform können solche Projekte in Genossenschafts- oder KG-Form realisiert werden, als Mietprojekt (wie in Karlsruhe) oder im Eigentum. Durch eine kluge Wahl der Rechtsform kann auch sichergestellt werden, dass auch im Falle eines Umzugs- oder Todesfalls die Nachbelegung im Sinne der verbliebenen Bewohner erfolgen kann.

[www.bedandroses.de](http://www.bedandroses.de)



Quelle: Alexander Grünwald

#### Projektbeispiel aus Toolkategorie B Komm-In-Center in Sternenfels

Die stark vom Strukturwandel und von Abwanderung betroffene Gemeinde Sternenfels im Enzkreis widmet ein leerstehendes Gewerbegebäude im Ortszentrum in ein sogenanntes Komm-In-Center um. Dort werden zahlreiche Service- und Dienstleistungsangebote gebündelt, die in einer Kommune dieser Größe (ca. 2800 Einwohner) alleine nicht mehr wirtschaftlich tragfähig wären und erhalten so eine neue wirtschaftliche Basis. Die Bürger von Sternenfels können fast alle Erledigungen des täglichen Bedarfs – von Einkauf über Post und Bankgeschäfte, Buchbestellungen, Passangelegenheiten etc. – an einem zentralen Ort erledigen, der über ein angeschlossenes Café mittlerweile zur neuen sozialen Mitte der Kommune geworden ist. Die Abwanderungsproblematik konnte gestoppt werden. Im Moment verzeichnet die Kommune sogar Zuzug aus dem Umland und neues Gewerbe siedelt sich an.

[www.sternenfels.de](http://www.sternenfels.de) und [www.komm-in.de](http://www.komm-in.de)

#### Projektbeispiel aus Toolkategorie C MiKaDo e.V. in Denkingen, Frittlingen & Blagheim

Die Gemeinden Denkingen (ca. 2500 Einwohner), Frittlingen (ca. 2100 Einwohner) und Blagheim (ca. 1000 Einwohner) im Donau-bergland gründen ortsübergreifend und in Zusammenarbeit mit den kath. und ev. Kirchengemeinden der Ortsgemeinden den Nachbarschaft- und Pflegehilfverein MiKaDo e.V., der rein auf der Basis von bürgerschaftlichem Engagement eine nachhaltige Rolle bei der Verbesserung der Lebensqualität innerhalb dieser drei Kommunen spielt. Hierbei werden von Privatpersonen gegen eine Aufwandsentschädigung pflegerische oder haushaltsnahe Dienstleistungen erbracht. Oft kann so Heimunterbringung vermieden oder zumindest hinausgezögert werden, die Lebensqualität steigt. Die Leistungen kosten den Leistungsempfänger 10 Euro pro Stunde, der Leistungserbringer erhält hiervon 8 Euro. Die Differenz finanziert die Vereinsstruktur. Unterstützt wird die Initiative zusätzlich durch Spenden.

[www.denkingen.de](http://www.denkingen.de)



Quelle: Gemeinde Denkingen

#### Projektbeispiel aus Toolkategorie D Wohnhaus der Familie Schönle in Weikersheim

Der Anstoß zur Einrichtung zu Gemeinschaftseinrichtungen muss nicht immer von der Kommune ausgehen. Auch engagierte Privatpersonen können hier „Landmarken“ setzen. Ein Beispiel ist hier die Initiative des Ehepaars Margret und Hans Schönle in der Gemeinde Weikersheim (ca. 7500 Einwohner) mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses im Ortskern. Auf vier Geschossen sind hier folgende Nutzungen untergebracht: Im EG ein Seniorentreff, ein Veranstaltungssaal sowie ein Buchladen um den Innenhof. Im 1. OG das Treppenhaus und der Aufzug zwischen zwei kleinen Apartments. Im 2. OG und DG liegt die von den Eigentümern genutzte Maisonettewohnung, die zu einem späteren Zeitpunkt zu vier Wohnungen umgebaut werden kann. Innerhalb von kurzer Zeit ist das Privathaus der Schönles zu einem integralen Bestandteil des gemeinschaftlichen Dorflebens geworden, das hier völlig neue Impulse erhält. Das Projekt wurde mit dem ersten Platz beim KfW-Award 2006 zum Thema „Neue Ideen für altersgerechtes Wohnen im Eigentum“ ausgezeichnet.

[www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)



Quelle: KfW-Bank

**Top bewertete Tools in der jeweiligen Kategorie:****Kategorie A - Leben und Wohnen**

- A3 Nachverdichtung
- A5 Demographisch nachhaltige Bauleitplanung
- A7 Eigene Haustür – Gemeinsames Dach
- A8 Ambulant betreute Wohngemeinschaft
- A19 Betreutes Wohnen zu Hause

**Kategorie B - Infrastruktur und Freiraum**

- B1 Allengerechter Außenraum
- B2 Aufwertung Infrastruktur Außenraum
- B5 Dorfläden

**Kategorie C - Allengerechte Dienstleistungen & Services**

- C1 Vermittlung haushaltsnaher Dienstleistungen
- C3 Teilstationäre Betreuungsangebote
- C4 Mittagstisch / Quartiersmensa
- C6 Niederschwellige Unterstützungsangebote
- C10 Dorfübergreifende Hilfsvereine
- C11 Regiotauschnetz
- C12 Kultur & Freizeitangebote 50+

**Kategorie D - Kommunikation und Gemeinschaft**

- D1 Kreisweites Online Portal
- D3 Informationsvermittlung
- „Zukunftsgerechte Wohnformen und Services“
- D6 Privat initiierte Gemeinschaftseinrichtungen

**Die Workshops**

Auf der Grundlage der oben dargestellten Ergebnisse wurden von der BauWohnberatung Karlsruhe der im vorangegangenen Abschnitt 3.2 vorgestellte Planungstoolkatalog entwickelt, der im Rahmen des ersten Workshops vorgestellt und diskutiert wurde.

Dabei hatten die Workshopteilnehmer die Möglichkeit, die Tools entsprechend der „gefühlten“ Relevanz für ihre Kommune bzw. ihren Arbeitsbereich zu bewerten. Nachfolgend sind jeweils diejenigen Tools der vier vorgegebenen Kategorien aufgeführt, die bei der Bewertungsrunde die höchsten Zustimmungswerte erhalten haben.

Natürlich repräsentieren die Ergebnisse dieser Bewertung kein objektives Bild über die Rolle, welche die verschiedenen Tools im Landkreis Germersheim tatsächlich spielen können, aber zumindest reflektieren sie ein Stimmungsbild auf der Grundlage konkreter Erfahrungen der Workshopteilnehmer in ihren Kommunen.



A13. Inhaltliche Neuausrichtung stationärer Pflegeeinrichtungen

# Idealtypischer Projektentwicklungs- prozess

Im zweiten Workshopteil wurde anhand konkreter Grundstücke (Neue Ortsmitte in Lustadt), bzw. Infrastruktur- (Dorfladen Erlenbach) und Servicemaßnahmen (Tagespflegeangebot für Menschen mit Demenz) diskutiert, wie ein idealtypischer Projektentwicklungsprozess aussieht, der nachfolgend graphisch dargestellt werden soll.

## Phase 1: Informations- und Aktivierungsphase

### Ziel: Konkrete Projektvision

- Sensibilisierung der Öffentlichkeit und der Mandatsträger vor Ort für das Thema (z.B. im Gemeinderat, bei einer Bürgerversammlung)
- Entwicklung einer konkreten Projektidee
- Identifizierung und Aktivierung von Schlüsselpersonen
- Bildung von lokalen Netzwerken (Planer, Verwaltung, spätere Nutzer, bürgerschaftlich Engagierte)
- Suche nach geeigneten Gebäuden/Grundstücken, Trägern usw. – jeweils entsprechend den konkreten Erfordernissen des Projekts
- Bildung einer konkreten Interessentengemeinschaft

Spätestens ab diesem Zeitpunkt wird eine projektbegleitende, professionelle Moderation empfohlen.

## Phase 2: Überprüfungs- und Konkretisierungsphase

### Ziel: Kritische Prüfung

- Kritische Überprüfung der Projektvision durch alle projektrelevanten Fachleute (z.B. Architekten, Steuerberater, Finanzierungsexperten, Aufsichtsbehörden, Rechtsberater, Verwaltung etc.).
- Zeitnahe Rückbindung aller Informationen auf die konkret Betroffenen (spätere Nutzer, Betreiber, Anlieger, Entscheidungsträger usw.)
- Weiterer Ausbau und Stärkung des lokalen Netzwerks
- Schaffung von zunehmender Verbindlichkeit innerhalb der Interessenten-/Projektgruppe (z.B. durch Reservierungsverträge, Verpflichtungserklärungen, Gründung eines Vereins usw.)
- Prüfung von Fördermöglichkeiten

## Phase 3: Realisierungsphase

### Ziel: Konkrete Umsetzung

- Einleitung der Projektumsetzung
- Tragfähige Planung und Umsetzung
- Belastbares Finanzierungskonzept
- Stellung von Förderanträgen
- Endgültige vertragliche Bindung der Interessenten / Bewohner / Ehrenamtlichen
- Bau/Umbau eines konkreten Gebäudes bzw. Start einer konkreten Service- oder Infrastrukturmaßnahme
- Umsetzungsbegleitung durch Fachmoderation
- Innovationssicherung durch Rückbindung auf ursprüngliche Projektziele

## Phase 4: Existenzphase

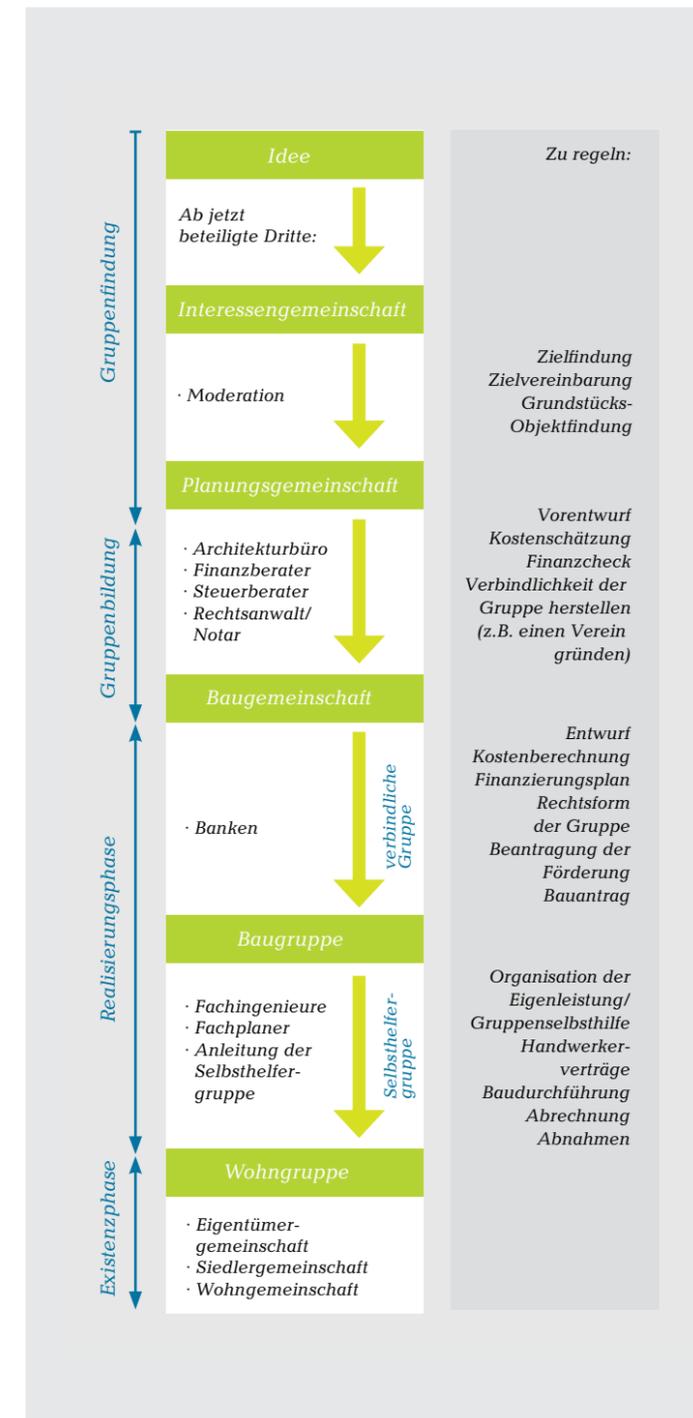
### Ziel: Stabilisierung des bisher Erreichten und ggfs. Anpassung an Praxiserfahrung

- Kritischer Vergleich zwischen Projektanspruch und Projektwirklichkeit
- Ggfs. Anpassung oder Nachjustierung von Rahmenbedingungen an praktische Erfahrungswerte
- Bündelung der im Projektprozess gemachten Erfahrungen und Angebot zur Unterstützung von Dritten bei weiteren Projekten

In der Praxis erweist sich die erste Phase häufig als die schwierigste – hier ist also besonders viel Einsatz und Sorgfalt gefragt. Die vielleicht wichtigste Hilfestellung für die erfolgreiche Umsetzung eines Projektes ist aber die frühzeitige Einbindung von entsprechenden Experten und eine dezidierte Beratung. Die damit in der Regel verbundenen Kosten sind oftmals die beste Investition, hilft sie doch, den Projektablauf nachhaltig zu beschleunigen und dadurch Reibungsverlusten und einer langsamen Erosion der Motivation aller Projektbeteiligten wirksam entgegenzutreten.

Nachfolgende Grafik stellt eine typische Projektentwicklung und -umsetzung eines Gruppenwohnprojekts dar auf der Grundlage des oben beschriebenen Vier-Phasen-Modells.

Abb. 10 Entwicklung eines Gruppenwohnprojekts, verändert nach „Leitfaden für Gruppenwohnprojekte Schleswig Holstein“



Nur 20 min zur Arbeit.  
Und nur 20 min in den Bienwald.



# Förderung für Projektbausteine

## Soziale Wohnraumförderung



### **Wohneigentumsförderung**

Das Land Rheinland-Pfalz fördert durch eine Zinsverbilligung im Hausbankenverfahren seit 2008 die Schaffung von neuem Wohnraum (Neubau und Erwerb bis zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit) sowie den Erwerb vorhandener Häuser und Wohnungen zur Eigennutzung, den Um- und Ausbau sowie die Erweiterung vorhandenen Wohnraums. Die Gewährung der Zinsverbilligung ist in erster Linie von der Familiengröße, dem Einkommen und der Wohnungsgröße abhängig. Interessierte Bauherren oder Käufer sollten sich rechtzeitig und zwar bevor die Finanzierung abgeschlossen wird, mit der Kreisverwaltung in Verbindung setzen.

### **Modernisierung**

Dieses Förderprogramm ist vorgesehen für bauliche Maßnahmen in der vom Antragsteller selbst genutzten Wohnung und auch bei Mietwohnungen. Gefördert werden die förderfähigen Maßnahmen mit einem einmaligen Investitionszuschuss. Der Zuschuss beträgt 25% der als förderungsfähig anerkannten Kosten. Die als förderungsfähig anerkannten Kosten müssen mindestens 2.000 € und dürfen nicht mehr als 10.000 € betragen. Bei geförderten Mietwohnungen gilt grundsätzlich die Mietobergrenze der sozialen Wohnraumförderung von 4,65 € pro Quadratmeter Wohnfläche nach der Modernisierung. Eine selbstgenutzte Wohnung wird nur gefördert, wenn die maßgeblichen Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung zuzüglich eines Zuschlags von 10 %, gestaffelt nach der jeweiligen Haushaltsgröße, eingehalten werden.

### **Altersgerecht Umbauen**

Zur Anpassung des Wohnungsbestandes an zukünftige Anforderungen soll ein besonderes Augenmerk auf die Möglichkeiten der Barrierereduzierung in bestehenden Wohngebäuden gelegt wer-

den und eine intensivere Förderung als bisher zum Tragen kommen. Zuwendungen werden dabei für Förderbausteine wie z.B. Gebäudezugang, Aufzüge oder Sanitäräume bewilligt. Auch die Anpassung des Wohnumfeldes, die Schaffung von Gruppenräumen oder die Erweiterung von Wohnflächen innerhalb der bestehenden Gebäude können bezuschusst werden. Der Förderhöchstbetrag beträgt 50.000 € je Wohneinheit.

### **Mietwohnungen**

Das Land Rheinland-Pfalz fördert durch zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse die Schaffung von Mietwohnungen. Hier kommen z.B. Maßnahmen zugunsten von Haushalten mit geringem Einkommen, Haushalten mit Einkommen über der Einkommensgrenze oder auch Mietwohnungen im Rahmen des „Betreuten Wohnens“ in Frage.

### **Förderprogramm Wohnen in Stadt- und Ortskernen**

Voraussetzung für die Förderung innerhalb dieses attraktiven neuen Programms ist, dass die Kommune in der Regionalplanung die Zuweisung der besonderen Funktion „Wohnen“ hat. Das ist in allen so genannten Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren der Fall. Es gibt auch viele andere Orte mit guter Infrastrukturausstattung, denen die Funktion „Wohnen“ zugewiesen worden ist.

Die Förderung richtet sich an die Projektträger. Das können private Investoren, Wohnungsbaugesellschaften oder auch Kommunen sein.

Gefördert werden Bauprojekte, die mindestens zu 60 Prozent aus Wohnbauflächen bestehen. Das heißt, 40 Prozent der Flächen können für Dienstleistungen, Büros oder verträgliches Gewerbe genutzt werden. Das Land unterstützt das Ziel, Wohnen und Arbeiten zu mischen.

Die einzelnen Förderprojekte müssen mindestens aus vier Wohneinheiten bestehen. Damit soll ein Anreiz für neue gemeinschaftliche Wohnformen für Jung und Alt oder für seniorengerechtes Wohnen gegeben werden.

Die Förderung besteht aus einem Zuschuss von maximal 250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, begrenzt auf maximal 40 Prozent der förderfähigen Kosten. Angerechnet werden zum einen die Bau- und Modernisierungskosten, zum anderen aber auch Vorbereitungsmaßnahmen wie Planungs- oder Wettbewerbskosten, Moderation, Abrisskosten und Maßnahmen im Wohnumfeld.

Als Faustwert ergibt sich (je nach Projekt) ein Zuschuss in der Größenordnung von etwa 20.000 Euro pro Wohneinheit.

Eine besondere Voraussetzung ist jedoch bei Miet- und Geschosswohnungsbau die Festlegung einer Mietobergrenze für die Dauer von 10 Jahren in diesen Stufen:

- 5,15 Euro/m<sup>2</sup> (Mietstufen 5,6)
- 4,85 Euro/m<sup>2</sup> (Mietstufe 4)
- 4,65 Euro/m<sup>2</sup> (Mietstufen 1,2,3)

Die Zulässigkeit von Mieterhöhungen wird in der Förderzusage geregelt.

Bei selbstgenutztem Wohneigentum dürfen die Eigentümer die Einkommensgrenze des §9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz um nicht mehr als 60% übersteigen. Das Wohneigentum ist für die Dauer von 10 Jahren an den geförderten Eigentümer gebunden.

Die Antragstellung erfolgt direkt beim Ministerium der Finanzen Rheinland Pfalz. Die Kreisverwaltung berät Sie bei offenen Fragen gerne im Vorfeld.

#### Umwandlung von Militärwohnungen

Seit 1996 können Berechtigte im Rahmen der Konversion im Wohnungsbau auch Fördermittel für den Kauf einer Eigentumswohnung erhalten.

#### ExWoSt

Im Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) fördert Rheinland-Pfalz innovative Modellprojekte. ExWoSt setzt auf unmittelbaren Praxisbezug. Innovative Ideen sollen am gebauten Beispiel konkret angewendet und erprobt werden.

ExWoSt orientiert sich an den Schwerpunkten der Landespolitik und aktuellen Entwicklungen. Gefördert werden können sowohl öffentliche als auch private Projektträger. Eine angemessene Eigenbeteiligung des Projektträgers wird vorausgesetzt.

Die Mehrzahl der Projekte beschäftigt sich mit kostengünstigem und zugleich umweltgerechtem und energiesparendem Planen und Bauen. Es gibt aber auch Initiativen und Modellvorhaben im sozialen Bereich, etwa zu familiengerechtem und zu altersgerechtem Wohnen.

Der Mitteleinsatz bei den Projekten ist sehr unterschiedlich. Er orientiert sich am Bedarf. Unterstützung erfährt der Investor, was die modellbedingten Mehrkosten für Planung, Vorbereitung, Projektmanagement, Begleitforschung, Dokumentation und ähnliches angeht. Die Investitionskosten werden nur in Einzelfällen gefördert und auch nur in begrenztem Umfang.

#### Förderfähig sind:

- *Wissenschaftliche Gutachten, Seminare und Expertengespräche*
- *Auswertung modellhafter Projekte in den Ländern*
- *Dokumentation, zusammenfassende Auswertung, Veröffentlichung und Verbreitung von Forschungsergebnissen*
- *Weiterentwicklung laufender Projekte oder Entwicklung neuer Projekte, soweit sie zur Beantwortung der Forschungsfragen des Bundes geeignet sind (Modellvorhaben).*

## KfW-Förderung

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) – Bankengruppe bietet für den Bau oder Kauf, aber auch für die Modernisierung, Barriere-reduzierung und Instandsetzung von Wohngebäuden eine Reihe von Förderprogrammen an. Neben Krediten für den Kauf oder Bau von Wohneigentum werden auch Darlehen mit besonders günstigen Zinssätzen für Maßnahmen zum Energiesparen und zur Verringerung des Ausstoßes von Kohlendioxid vergeben. Hierzu zählen zum Beispiel die Erneuerung von Heizungen, Wärmedämmung oder die Nutzung erneuerbarer Energien.

Bei der Inanspruchnahme von KfW-Mitteln besteht dabei keine Bindung an bestimmte Einkommensgrenzen. Ausschlaggebend ob eine Förderung möglich ist, ist daher nur die Art der durchgeführten Maßnahme. Diese legt auch fest welches der Förderprogramme für das Vorhaben in Frage kommt.

#### Neubauten

Das KfW-Wohneigentumsprogramm stellt keine besonderen energetischen Anforderungen. Sofern bestimmte technische Energie-werte auf Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden, z.B. bei Passivhäusern, kann das Programm Energieeffizient Bauen in Anspruch genommen werden. Dieses lässt sich auch mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm kombinieren. Ebenso ist bei Einbau einer Photovoltaikanlage oder einer Vielzahl anderer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien die Kombination mit dem KfW-Erneuerbare Energien Programm „Standard“ möglich. In diesem wird der Einbau, der Kauf oder die Erweiterung solcher Anlagen gefördert.

#### Kauf, Modernisierung und barrierefreier Umbau bestehender Wohngebäude

Auch hier kann das KfW-Wohneigentumsprogramm genutzt werden. Analog zu Neubauten kann unter bestimmten energetischen Voraussetzungen auch das Programm Energieeffizient Bauen zum Tragen kommen. Dies ist jedoch nur der Fall wenn die Immobilie als Ersterwerb von einem Bauträger erfolgt, bzw. der Ersterwerb nach einer energetischen Sanierung erfolgt. Im letztgenannten Fall kann zusätzlich zum KfW-Wohneigentumsprogramm das Programm Energieeffizient Sanieren zur Finanzierung genutzt werden.

Darüber hinaus stehen zur Finanzierung neben Energieeffizient Sanieren weitere Alternativen wie die Programme Wohnraum Modernisieren „Standard“ und Wohnraum Modernisieren „Altersgerecht Umbauen“ zur Verfügung. Mit diesen ist in bestehenden Gebäuden die Umsetzung von Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Energiespar- und Umbaumaßnahmen möglich.

Die Beratung zu den einzelnen KfW-Programmen und deren Beantragung erfolgt über die eigene Hausbank. Aktuelle detaillierte Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen und den jeweiligen Anforderungen an die geplante Maßnahme können unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de) abgerufen werden.

# Kommunale Entwicklung

## Dorferneuerung

Durch die Dorferneuerung soll eine nachhaltige und zukunftsbeständige Entwicklung des Dorfes unterstützt und das Dorf als eigenständiger Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum erhalten und weiterentwickelt werden. Die Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der Dörfer in ökonomischer, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht ist ein Hauptanliegen der Dorferneuerung. Zu den Aufgabenschwerpunkten der Dorferneuerung zählen insbesondere strukturverbessernde Maßnahmen, die vor allem auch zur Stabilisierung bzw. Stärkung der Ortskerne beitragen, wie z.B.

- Schaffung bzw. Sicherung wohnstättennaher Arbeitsplätze.
- Sicherung bzw. Wiederherstellung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- Umnutzung leerstehender, ortsbildprägender Bausubstanz zum Wohnen und Arbeiten.
- Sicherung und Verbesserung des Dorfbildes und der baulichen Ordnung.
- Erhaltung und Erneuerung ortsbildprägender wie regional typischer Bausubstanz und Siedlungsstrukturen.
- Wiederherstellung oder Erhaltung der Einheit von Dorf und Landschaft.
- Förderung der Einsatzbereitschaft und der Selbstinitiativen der Dorfbewohner für die Belange ihres Dorfes.
- Durchführung einer umfassenden Informations-, Bildungs- und Beratungsarbeit im Rahmen der Dorfmoderation.

In diesem Kontext besteht die Möglichkeit zur Förderung öffentlicher und privater Maßnahmen.

## Investitionsstock

Investitionsstockmittel werden zum finanzkraftbezogenen Ausgleich für gemeinwohlerforderliche Vorhaben von Gemeinden mit nicht ausreichender Finanzkraft bewilligt. Zusätzlich werden Vorhaben der kommunalen Infrastruktur (z.B. Stadthallen), der Strukturpolitik/Konversion (Erschließung, Vorausfabriken, arbeitsplatzrelevante Vorhaben usw.), aber auch in besonderen Situationen (Windwurfkatastrophen, Hochwasserschäden) gefördert.

### Städtebauliche Erneuerung (§ 18 Abs.1 Nr.11 LFAG)

Das Sanierungsprogramm (§§ 136 ff. BauGB) dient der Entwicklung von Stadt- und Ortskernen, aber auch anderen zentrumsnahen Gemeindegebieten mit gebietsbezogenen städtebaulichen Missständen.

Das Entwicklungsprogramm (§§ 165 ff. und/oder §§ 136 ff. BauGB) dient vor allem der Konversion großer Militär-, Bahn-, Gewerbe- und Industriebrachen, aber auch der Flächenentwicklung landesbedeutsamer Vorhaben für Wohnen, Gewerbe/Industrie und zur Sicherung von Standorten für Infrastruktureinrichtungen, Hochschulen oder vergleichbare Maßnahmen.

Das Programm Soziale Stadt (§ 171e oder §§ 136 ff. BauGB) dient der Entwicklung von Stadt- und Ortsteilen, in denen verschärfte soziale sowie wirtschaftliche und städtebauliche Probleme bestehen und die deshalb einen besonderen Entwicklungsbedarf haben.

Das Programm Stadtumbau (§§ 171a ff. oder §§ 136. ff BauGB) dient der Entwicklung von Stadt- und Ortsteilen oder Gewerbebeständen, die als Folge der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung von erheblichen städtebaulichen oder wirtschaftsstrukturellen Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind und einen besonderen wirtschaftlichen oder technologischen Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf haben.

Das Strukturprogramm dient unabhängig von Gesamtmaßnahmen der Entwicklung städtebaulich, strukturpolitisch oder konversionsbedingt bedeutender Einzelvorhaben, die geeignet sind, bereits wesentliche Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung zu verwirklichen. Weiterführende Informationen finden sie im Internet unter [www.ism.rlp.de](http://www.ism.rlp.de).

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Anwendbar ist die Förderung durch Zuschüsse und die steuerliche Vergünstigungen grundsätzlich nur für Bauwerke und sonstige historische Anlagen (z.B. historische Parks und Gärten oder historische Ruinen etc.), die Kulturdenkmäler (Baudenkmäler) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind. In Zweifelsfällen kann ein Blick in die vielerorts schon veröffentlichte Denkmaltopographie helfen, anderenfalls eine Anfrage beim Landesamt für Denkmalpflege oder der Kreisverwaltung.

Zuschussfähig und steuervergünstigt ist prinzipiell jede Bau- oder Instandsetzungs-, Restaurierungs- oder Erhaltungsmaßnahme, die mit den das Denkmal begründenden Teilen des Objektes zusammenhängt und den üblichen Aufwand bei vergleichbaren, nicht denkmalwerten Objekten übersteigt, sofern die Maßnahme zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich ist. „Sinnvolle Nutzung“ setzt voraus, dass sie der Erhaltung der schützenswerten Substanz dient – also keine „sinnvolle“ Nutzung, wenn sie dem Denkmal vermeidbaren Schaden zufügt.

Antragsberechtigt sind Eigentümer oder Verfügungsberechtigte, auch Mieter/Pächter mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers. Bei besonderen historischen Bauten und Denkmälern (z.B. Synagogen, Römerbauten, Flurdenkmäler, Kreuzwegstationen) treten auch (eingetragene) Ideal-Vereine engagierter Bürger als Maßnahmeträger auf. Sie können gleichfalls mit Zustimmung des rechtlichen Eigentümers Zuschüsse beantragen.

### Unterschieden wird zwischen:

- *Steuervergünstigungen für Denkmaleigentümer bei der Einkommenssteuer (§§ 7i, 10f, 10g, 11b Einkommensteuergesetz (EStG))*
- *Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege (§ 29 Abs. DSchG)*

**Ansprechpartner Wohneigentum, Modernisierung, Altersgerecht Umbauen, Mietwohnugen & Förderprogramm Wohnen in Stadt- & Ortskernen, Dorferneuerung, Investitionsstock:**  
*Herr Heinrich Kindler / Kreisverwaltung Germersheim Fachbereich 31 – Bauen und Kreisentwicklung*  
07274-53 290

**Ansprechpartner Förderprogramm Wohnen in Stadt- & Ortskernen:**  
*Herr Peter Bentz / Ministerium d. Finanzen Rheinland Pfalz*  
06131-16 43 36

**Ansprechpartner Umwandlung von Militärwohnungen:**  
*Herr Herbert Sommer / Ministerium der Finanzen*  
06131-16 42 59

**Ansprechpartnerin ExWoSt:**  
*Frau Bianca Klein / Ministerium der Finanzen*  
06131-16 51 28

**Ansprechpartnerin städtebauliche Erneuerung, Dorferneuerung und Denkmalpflege:**  
*Frau Doris Kaffenberger / Kreisverwaltung Germersheim Fachbereich 31 – Bauen und Kreisentwicklung*  
07274-53 472

# Wie geht es weiter?



C13. Hilfe für Senioren durch einen Umzugsservice

Ausgehend von den im Projekt „Zukunftsgerechte Wohn- und Lebensformen“ gewonnenen Erkenntnissen gilt es, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass diese sich möglichst rasch in die Praxis umzusetzen lassen und damit in konkrete Projekte münden.

#### Hilfe zur Selbsthilfe

Mangelnde Personal- und Finanzausstattung, die notwendig wäre, um selbst initiativ bei der Entwicklung von Projekten tätig zu werden, verhindert oft die strukturierte Erarbeitung von Lösungsansätzen für konkrete Problemstellungen. Das Potential ehrenamtlicher Projektunterstützung und bürgerschaftlichen Engagements wird in diesem Zusammenhang leider oft nur unzureichend genutzt oder in seiner Wirksamkeit weit unterschätzt. Im Sinne einer Hilfe zur Selbsthilfe muss der nächste Schritt in der Unterstützung der Gemeinden des Landkreises bei der Auswahl und Anwendung der entwickelten Planungstools und der Einbindung dieser in bestehende Strukturen liegen.

Der Landkreis Germersheim strebt daher die Gründung einer Beratungsagentur für den Bereich zukunftsgerechter Wohnformen und Services an. Den Gemeinden soll über die Agentur Hilfestellung bei der Auswahl individueller, auf die Voraussetzungen der jeweiligen Gemeinde zugeschnittener Projektansätze angeboten werden. Daneben gilt es vor allem die betroffenen Bürgerinnen und Bürger so früh als möglich zu informieren in diesen Prozess mit einzubinden.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der kommunalen Haushaltssituation wird nicht jede Gemeinde in der Lage sein, aus eigener Kraft eine oder mehrere der aufgezeigten Projektideen in einem eigenen Ansatz zeitnah zu realisieren, und das ist auch gar nicht notwendig. Wichtiger ist vielmehr, auf eine strukturierte, gemeindeübergreifende, interkommunale Zusammenarbeit hinzuwirken.

#### Neue Beratungsagentur

Der Rückgriff auf Erfahrungen, die bei der Umsetzung anderer Projekte erzielt wurden - sowohl in der eigenen wie auch in anderen Gemeinden - und damit vor allem auch die Dokumentation dieser Erfahrungen und Erkenntnisse, gewinnt zunehmend an Bedeutung. Immer wichtiger wird auch die Vernetzung der vielfältigen formellen und informellen Planungsebenen auf kommunaler und regionaler Ebene (z.B. Flächennutzungsplanung, Dorfent-

wicklungskonzepte, Leerstandskataster, Dorfmoderation, Pflegestrukturplanung etc.). Die aus der umfassenden Betrachtungsweise gewonnenen Erkenntnisse können wiederum als wertvolle Grundlagen in die Projektentwicklung im Bereich zukunftsgerechter Wohnformen und Services eingebracht werden. Ebenso ist eine Rückkopplung aus den Projekten in die Fortschreibung der oben genannten Planungen anzustreben. Über die Agentur können all die genannten Punkte gebündelt und die daraus gewonnenen Erkenntnisse sowie das im Leitfaden erarbeitete Material allen interessierten Akteuren im Landkreis zugänglich gemacht und wichtige initiierte und begleitende Unterstützung bei der Verfolgung unterschiedlicher Projektziele geleistet werden.

Mit der Einrichtung einer Beratungsagentur für den Landkreis Germersheim kann somit ein wichtiger Grundstein für die tatsächliche Umsetzung der aufgezeigten Projektvorschläge gelegt werden. Man gibt den Städten und Gemeinden des Landkreises mit der Gründung der Agentur eine Perspektive für eine professionelle Begleitung bei der Realisierung kommunaler Projekte im Bereich zukunftsgerechter Wohn-, Lebensformen und Services. Über die Agentur können sowohl das Ziel eines kreisweiten Netzwerks von Angeboten als auch Synergieeffekte auf breiter Basis erzielt werden.

Ein wesentliches Aufgabenfeld einer Beratungsagentur liegt dabei in der Vermittlung grundlegender Informationen, der Bewusstseinsbildung bei Bürgerschaft wie Verwaltung, der Moderation und der Beratung, aber auch der Impulssetzung zur Entwicklung eigen initiierte Angebote. Die beteiligten Kommunen hätten dadurch jederzeit die Möglichkeit, bedarfsbezogen auf entsprechende Angebote der Agentur zurückzugreifen.

Das Angebot könnte zum Beispiel in etwa so aussehen: In einem ersten Schritt erfolgt eine Information der Gemeindegremien und Bürger über die Entwicklungschancen und Potenziale eines Dorfladens. Eine anschließende Moderation könnte die Gemeinde dann über die Suche nach dem geeigneten Standort, das Zusammenbringen der geeigneten Partner bis hin zur tatsächlichen Umsetzung begleiten und bei der Beantwortung zentraler Fragestellungen bezüglich der Trägerschaft, eines Businessplans, zu beachtender rechtlicher Rahmenbedingungen, des Raumprogramms und erforderlicher baulicher Maßnahmen, Fördermöglichkeiten etc. aktiv unterstützen. Im Sinne eines Best Practice Beispiels sollte die Agentur auch die Dokumentation des gesamten Umsetzungsprozesses übernehmen. Dadurch können gemachte Erfahrungen

und erforderliche Schritte transparent dargestellt und an andere Kommunen weitergegeben werden.

Um eine intensive Mitarbeit bei der Realisierung einzelner Projekte zu gewährleisten, können parallel nur wenige Projekte zeitgleich betreut werden. Es wird daher erforderlich sein, die zu entwickelnden Projekte unter fachlicher Beratung, gemeinschaftlich in Zusammenarbeit mit allen beteiligten Kommunen, nach Prioritäten zu ordnen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass zunächst diejenigen Projekte umgesetzt werden, die auf ein breites Interesse stoßen und aus denen Erkenntnisse für möglichst viele andere Gemeinden im Landkreis gezogen werden können.

#### Gemeinsam getragene Finanzierung

Dreh- und Angelpunkt für den Erfolg einer solchen Agentur ist die Sicherstellung einer Anschubfinanzierung und die Entwicklung eines nachhaltigen, sich selbst tragenden Organisationsmodells. Denkbar wäre zunächst eine gemeinschaftliche Finanzierung durch die beteiligten Kommunen, den Kreis, externe Sponsoren und bereits in Aussicht gestellter Finanzmittel aus der ExWoSt-Förderung des Landes Rheinland-Pfalz.

Die Überlegungen bezüglich der Einrichtung einer Beratungsagentur befinden sich zurzeit noch im Anfangsstadium. Es müssen daher bis zur tatsächlichen Gründung noch wichtige Fragestellungen bezüglich der Organisations- und Rechtsform, der Ansiedlungsebene, der Trägerschaft, der Finanzierung und die Frage nach der Übertragbarkeit des Modells auf andere Landkreise beantwortet werden. Auch diese Phase kann als modellhaft betrachtet werden und damit wichtige Erkenntnisse für die Anwendung in anderen ländlichen Räumen bringen.

Daher gilt es nun, gemeinsam die Idee einer Beratungsagentur als wichtiges Initial- und Handlungsinstrument schnellstmöglich weiter zu entwickeln und damit den mit dem vorliegenden Leitfaden begonnen Prozess fortzusetzen.

Erfreulicherweise befinden sich einzelne Projektinitiativen bereits schon jetzt in der Umsetzungsphase. Unabhängig von der Gründung einer Beratungsagentur werden diese Einzelinitiativen ebenfalls von der Kreisverwaltung im Rahmen der Kreisentwicklungsplanung kontinuierlich in der Umsetzung unterstützt. Zu diesen Projekten gehören beispielsweise ein Mehrgenerationenprojekt in der Ortsgemeinde Rheinzabern, das durch die Ortsgemeinde Freckenfeld in Eigenregie auf den Weg gebrachte Mehrgenerationenwohnen im Ortskern oder auch die in der Orts-

gemeinde Erlenbach angestrebte Einrichtung eines Dorfladens zur Sicherung der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb der Gemeinde.

Diese Projekte bilden aktuell allerdings noch die Ausnahme, denn in der Regel bestehen gerade in kleineren Gemeinden oft große Hürden für die Entwicklung eigener Projekte. Diese Hürden gilt es mit Hilfe der Agentur zu überspringen und den Landkreis auch für die Zukunft als attraktiven Wohnstandort für alle Generationen weiter zu stärken.



A9. Großfamilienhaus

Nur die Wildkatze haben  
wir nicht entdeckt ...



# Anhang mit Literaturempfehlungen, Adressen & Links

## Literaturempfehlungen

### Demographischer Wandel

*Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.):* Dritter Bericht zur Lage der älteren Generation. Berlin, 2001.

*Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.:* Empfehlungen zur Gestaltung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen mit einer älter werdenden Bevölkerung. [www.deutscher-verein.de/05-empfehlungen/empfehlungen2006](http://www.deutscher-verein.de/05-empfehlungen/empfehlungen2006)

*Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.:* Positionspapier des Deutschen Vereins: Die Gesellschaft des langen Lebens annehmen und vor Ort gestalten [www.deutscher-verein.de/05-empfehlungen/empfehlungen2007](http://www.deutscher-verein.de/05-empfehlungen/empfehlungen2007)

*Horn, Michael; Köppen, Bernhard:* Demographischer Wandel in Deutschland: Die lokale und regionale Perspektive. Berlin, 2008.

*Kammeier, Denise; Petersen, Thieß (Hrsg.):* Demographie konkret: Handlungsansätze für die kommunale Praxis. Gütersloh, 2005.

*Mayer, Karl Ulrich; Baltes, Paul B. (Hrsg.):* Die Berliner Altersstudie. Berlin, 1996.

*Schmidt, Kerstin (Hrsg.):* Wegweiser Demographischer Wandel 2020: Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden. Gütersloh, 2006.

*Reichert, Monika; Göskens, Eva; Ehlers, Anja (Hrsg.):* Was bedeutet der demographische Wandel für die Gesellschaft?: Perspektiven für eine alternde Gesellschaft. Münster, 2008.

*Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2007):* Rheinland-Pfalz 2050 - Zweite regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2006), in: *Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.):* Statistische Analysen, Nr. 7/2007, Bad Ems

### Selbstbestimmt Wohnen und Leben

*Raumlabor Berlin (Hrsg.):* Neustadt Kolorado. Perspektiven für Halle-Neustadt. Halle, 2003.

*Andritzky, Michael; Hauer, Thomas, Hrsg.:* Neues Wohnen im Alter: Was geht und wie es geht. Frankfurt a.M., 2004.

*Andritzky, Michael; Strack, Helmut (Hrsg.):* Gemeinsam Wohnen im Alter. Chancen – Probleme – Perspektiven. Karlsruhe, 2007. (Herrenalber Protokolle 123)

*Blonski, Harald:* Wohnen im Alter: Vielfalt und Kontexte von Wohnformen in der dritten Lebensphase. Frankfurt a.M., 2008.

*Bertelsmann-Stiftung (Hrsg.):* Positionspapier: Perspektiven für das Wohnen im Alter. Handlungsempfehlungen des Beirates "Leben und Wohnen im Alter" der Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh, 2005.

*Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen*

*Sparkassen- und Giroverband e.V. (Hrsg.):* Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin, 2006

*Deutsch, Dorette:* Lebensträume kennen kein Alter: Neue Ideen für das Zusammenwohnen in der Zukunft. Frankfurt, 2007.

*Eder, Ruth:* Netzwerk der Generationen. Gemeinsam statt einsam. Freiburg, 2006.

*Fuchs, Dörte; Orth, Jutta:* Umzug in ein neues Leben. Wohnalternativen für die zweite Lebenshälfte. München, 2003 u. 2005.

*Gäng, Marianne, Turner, Dennis C.:* Mit Tieren leben im Alter. München, 2005.

*Gönnert-Stuckmann, Sylvia:* Umzug in die dritte Lebensphase. Wie wohnen und leben? Modelle und Beispiele. Freiburg, 2005.

*Holzamer, Hans-Herbert:* Optimales Wohnen und Leben im Alter. Alle Wohnformen im Überblick - Alle staatlichen Förderungen - Checklisten und Adressen. Wien, 2008.

*Höpflinger, Françoise:* Traditionelles und neues Wohnen im Alter. Zürich, 2006.

*Keller, Sabine:* Leben und Wohnen im Alter. Stiftung Waren-test, 2006.

*Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz Holger (Hrsg.):* Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse. Zwischenbericht im Rahmen des Projektes "Leben und Wohnen im Alter" der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe. Bertelsmann Stiftung, Gütersloh; Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) Köln, 2003.

*Krämer, Stefan; Narten, Renate; Kreuz, Dieter:* Wohnen im Alter. Stuttgart, 2005.

*Ministerium für Arbeit und Soziales, Baden-Württemberg:* Neue Wohnformen für ältere Menschen. Stand und Perspektiven. Stuttgart, 2006. (<http://sozialministerium.baden-wuerttemberg.de/de/Wohnen/82100.html>)

*Moersch, Karl-Friedrich:* Wohnen im Alter: Möglichkeiten, Kosten, Fallstricke. Wohnung und Haus altersgerecht gestalten. Regensburg, 2007.

*Reindl, Bernhard; Kreuz, Dieter:* Wegweiser Wohnen im Alter. Berlin, 2007.

*Scherf, Henning:* Grau ist bunt: Was im Alter möglich ist. Freiburg, 2008.

*Schöffler, Mona:* Wohnformen im Alter. Lahr, 2006.

*Schönfeld, Jan Hendrik:* Alternative Wohnformen: Selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Hamburg, 2007.

*Schulz, Andrea:* Pflege, Wohnen, Umzug im Alter: Traditionel-



# Wichtige Adressen und Ansprechpartner

le und alternative Wohnformen für Senioren. Saarbrücken, 2007.

*Sieck, Jörg-Rüdiger:* Wohnen im Alter. Zeitgemäße Alternativen für einen neuen Lebensabschnitt. Hannover, 2008.

*Steffen, Gabriele; Fritz, Antje:* Wohnen mit Assistenz: Wohnformen für alte Menschen mit Unterstützungsbedarf und Menschen mit Behinderung als Antwort auf den demographischen und gesellschaftlichen Wandel. Stuttgart, 2006.

*Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.):* BauWohnberatung Karlsruhe. Wissenschaftliche Begleitung eines Modellprojekts einer prozesshaften Wohnberatung.

## Planen, Bauen, Barrierefreiheit

*Dettbarn-Reggentin, Jürgen:* Barrierefreies Bauen. Merching, 2008.

*Fedderson, Eckhard; Lüdtke, Insa; Rau, Ulrike; Reinhold, Ursula; Wulf, Harms:* Barrierefrei - Bauen für die Zukunft: Bewegungsräume optimieren - intuitiver Gebrauch - kontrastreich gestalten. Berlin, 2005.

*Gießler, Joachim F.:* Planen und Bauen für das Wohnen im Alter: Ratgeber für Neubau, Umbau und Renovierung. Taunusstein, 2004.

*Holfeld, Monika:* Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse. München, 2008.

*Huber, Ferdinand:* Barrierefreies und rollstuhlgerechtes Bauen im Sanitärbereich. Erding, 2007.

*Loeschke, Gerhard; Pourat, Daniela:* Wohnungsbau für alte und behinderte Menschen. Stuttgart, 1996.

*Martin, Johannes:* Barrierefrei Wohnen: Schöne Lösungen für zukunftsorientierte Bauherren, Senioren und behinderte Menschen. Taunusstein, 2007.

*Narten, Renate:* Wohnen im Alter. Bausteine für die Wohnungswirtschaft. Hannover, 2004. (Nur erhältlich über den vdW Niedersachsen/Bremen)

*Rühm, Bettina:* Unbeschwert wohnen im Alter: Neue Lebensformen und Architekturkonzepte. München, 2003.

*Weltzien, Dörte:* Neue Konzeptionen für das Wohnen im Alter: Handlungsspielräume und Wirkungsgefüge. Wiesbaden, 2004.

## Altenheim, Pflege und Demenz

*Baumgartner, Luitgard; Kirstein, Reinhard; Möllmann, Rainer:* Häusliche Pflege heute: Handbuch und Nachschlagewerk. München, 2003.

*Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.):* Vierter Bericht zur Lage der älteren Generation. Risiken, Lebensqualität und Versorgung Hochaltriger – unter besonderer Berücksichtigung demenzieller Erkrankungen. Berlin, 2002.

*Flemming, Daniela; Kreter, Christine:* Ja zum Alten- und Pflegeheim: Wie der Übergang gelingt. Weinheim, 2008.

*Grond, Erich:* Pflege Demenzkranker. Hannover, 2005.

*Hametner, Ingrid:* 100 Fragen zum Umgang mit Menschen mit Demenz: Pflege leicht. Hannover, 2007.

*Keller, Sabine; Hammling, Kati:* Pflege zu Hause: So organisieren Sie die Hilfe. Stiftung Warentest, 2007.

*Risse, Thomas; Hasenau, Claudius; Hasenau, Petra:* Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz. Konzepte - Finanzierung - Betreuung – Praxisbeispiele. Merching, 2006.

*Schittich, Christian:* Im Detail: Integriertes Wohnen. Flexibel, barrierefrei, altengerecht. Heidelberg 2007.

## Ehrenamt, bürgerschaftliches Engagement und Dialog der Generationen

*Danike, Sigrid:* Freiwilligenarbeit in der Altenhilfe: motivieren - organisieren - honorieren. Altenpflege professionell. München, 2003.

*Koch, Roland:* Aktive Bürgergesellschaft. Mitgestalten, Mitverantworten. München, 2002.

*Poller, Horst:* Frei sein und dienen: Der Weg zur freiheitlichen Bürgergesellschaft. München, 2006.

*Schlimmbach, Tabea:* Generationen im Dialog – Intergenerationelle Projektarbeit. Saarbrücken, 2008.

*Stricker, Michael:* Ehrenamt als soziales Kapital. Berlin, 2007.

Die Anzahl der Publikationen zum Thema Wohnen, Services und Pflege hat in den letzten Jahren sprunghaft zugenommen. Daher können an dieser Stelle nur ausgewählte Titel empfohlen werden. Des weiteren weisen wir auf die umfangreichen Fachpublikationen des Kuratoriums Deutscher Altershilfe (KDA) in Zusammenarbeit mit der Bertelsmannstiftung [www.bertelsmann-stiftung.de](http://www.bertelsmann-stiftung.de) u.a. zum Thema Demenz, Pflege und Quartiersmanagement hin. Ein Verzeichnis der lieferbaren Publikationen kann unter [www.kda.de](http://www.kda.de) bestellt werden. Weitere Publikationen zum Thema gibt es von der Wüstenrot-Stiftung [www.wuestenrot-stiftung.de](http://www.wuestenrot-stiftung.de) und vom vdW, dem Verband der deutschen Wohnungswirtschaft. [www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

## Landkreis Germersheim

### Fachbereich 31 – Bauen und Kreisentwicklung

Herr Stefan Hesse

Luitpoldplatz 1 / 76726 Germersheim

Tel: 07274 / 53-493

Fax: 07274 / 53-15499

E-Mail: [s.hesse@kreis-germersheim.de](mailto:s.hesse@kreis-germersheim.de)

Internet: [www.kreis-germersheim.de](http://www.kreis-germersheim.de)

## Landkreis Germersheim

### Fachbereich 23 – Soziale Hilfen

Frau Annette Hieber

Waldstraße 13a / 76726 Germersheim

Tel: 07274 / 53-279

Fax: 07274 / 53-15438

E-Mail: [a.hieber@kreis-germersheim.de](mailto:a.hieber@kreis-germersheim.de)

Internet: [www.kreis-germersheim.de](http://www.kreis-germersheim.de)

## Landesleitstelle „Älter werden in Rheinland-Pfalz“

Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Familie und Frauen

Frau Gabi Frank-Mantowski

Bauhofstraße 9 / 55116 Mainz

Tel: 06131 / 16-5788 oder -2685

Fax: 06131 / 16-2019

E-Mail: [gabi.frank-mantowski@masgff.rlp.de](mailto:gabi.frank-mantowski@masgff.rlp.de)

Internet: [www.masgff.rlp.de/Familie/](http://www.masgff.rlp.de/Familie/)

## DRK Beratungsstelle LebensWohnraum

Frau Berit Herger

Mitternachtsgasse 6 / 55116 Mainz

Tel: 06131 / 269-33 (Di / Mi / Do 10-14 Uhr)

Fax: 06131 / 269-81

E-Mail: [lebenswohnraum@drk-mainz.de](mailto:lebenswohnraum@drk-mainz.de)

Internet: [www.drk-mainz.de/soziale-dienste/gemeinschaftliches-wohnen.html](http://www.drk-mainz.de/soziale-dienste/gemeinschaftliches-wohnen.html)

## Sozialverband VdK Rheinland-Pfalz

Kaiserstraße 62 / 55116 Mainz

Tel: 06131 / 6 69 70-0

Fax: 06131 / 6 69 70-99

E-Mail: [rheinland-pfalz@vdk.de](mailto:rheinland-pfalz@vdk.de)

## Beratungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen Pfalz

Frau Gisela Wissing

Kronstraße 40 / 76829 Landau

Tel: 06341 / 98 58-12 (Do 14-18 Uhr)

Fax: 06341 / 98 58-20

E-Mail: [gisela.wissing@evkirchepfalz.de](mailto:gisela.wissing@evkirchepfalz.de)

Internet: [www.evpfalz.de](http://www.evpfalz.de)

## Beraternetzwerk „Barrierefreies Wohnen“

### beim Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit,

### Familie und Frauen

Bauhofstraße 9 / 55116 Mainz

Frau Birgit Husak

Tel: 06131 / 16-2081

E-Mail: [birgit.husak@masgff.rlp.de](mailto:birgit.husak@masgff.rlp.de)

Herr Matthias Rösch

Tel: 06131 / 16-2068

E-Mail: [matthias.roesch@masgff.rlp.de](mailto:matthias.roesch@masgff.rlp.de)

## Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen und Wohnen“

Wohnungsanpassung

Frau Heidemarie Galle

Gymnasiumstraße 4 / 55116 Mainz

Tel: 06131 / 22 30 78

E-Mail: [barrierefrei-wohnen@vz-rlp.de](mailto:barrierefrei-wohnen@vz-rlp.de)

## Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

FB Bauen + Wohnen

Referatsleiterin Frau Bianca Klein

Kaiser-Friedrich-Straße 5 / 55116 Mainz

Tel: 06131 / 16-5128

Fax: 06131 / 16-174259

E-Mail: [bianca.klein@fm.rlp.de](mailto:bianca.klein@fm.rlp.de)

Internet: [www.baukultur.rlp.de](http://www.baukultur.rlp.de)

## Landesarbeitsgemeinschaft

### „Gemeinschaftliches Wohnen in Rheinland-Pfalz“

#### Sprecher:

Norbert Schäfer ([info@stadt-und-natur.de](mailto:info@stadt-und-natur.de))

Rainer Kroll ([r.kroll@wohnprojekt-beratung.de](mailto:r.kroll@wohnprojekt-beratung.de))

## Wichtige Links

### Leitsystem Demografischer Wandel

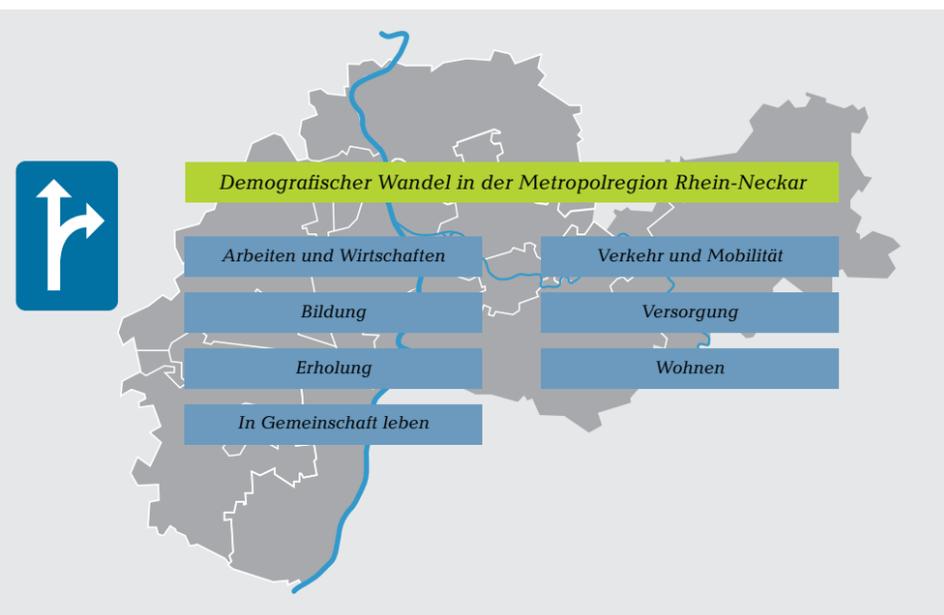
Das „Leitsystem Demografischer Wandel“ ist die zentrale Internetplattform der Metropolregion Rhein-Neckar zum demografischen Wandel. Hier finden Interessierte Informationen zu den Chancen und Herausforderungen einer sich verändernden Bevölkerungsstruktur in der Region. Demografie-relevante Projekte und Netzwerke sowie Handlungsempfehlungen aus den Themenbereichen Arbeiten & Wirtschaften, Bildung, Erholung, in Gemeinschaft leben, Wohnen, Verkehr & Mobilität sowie Versorgung werden dargestellt und bieten Akteuren in der Region Anregungen zum Umgang mit dem demografischen Wandel. Ein aktueller Veranstaltungskalender zum Thema und regelmäßig wechselnde „Demografiesplitter“ laden dazu ein, der Seite immer mal wie-

der einen Besuch abzustatten. Das Leitsystem bietet außerdem die Möglichkeit, Kontakt zu regionalen Akteuren aufzunehmen, sich zu vernetzen oder eigene Projekte für eine Veröffentlichung vorzuschlagen.

Das Leitsystem ist ein Produkt der „Regionalstrategie Demografischer Wandel“, in der Akteure aus der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar gemeinsam das Ziel verfolgen, die Metropolregion fit für den demografischen Wandel zu machen. Initiiert wurde die Regionalstrategie durch den Verband Region Rhein-Neckar, die ABB AG, die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar sowie die Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald.

[www.leitsystem-demografie-mrn.de](http://www.leitsystem-demografie-mrn.de)

Abb. 11 Leitsystem Demografischer Wandel



Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

### Hilfe- und Pflegeangebote im Landkreis Germersheim

Die Pflegebroschüre wurde im Rahmen des MASGFF-Modellprojektes „Pflegestrukturplanung“ von der Kreisverwaltung Germersheim (Fachbereich 23 Soziale Hilfen) gemeinsam mit den Mitgliedern der Regionalen Pflegekonferenz im Landkreis Germersheim und weiteren Kooperationspartnern erarbeitet.

Ziel der Pflegebroschüre ist es, einen Überblick über die vorhandenen Angebote und Ansprechpartner im Bereich Hilfe und Pflege im Landkreis Germersheim zu geben. Die Pflegebroschüre richtet sich an hilfe- und pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige, an Pflegende, Fachleute im sozialen und pflegerischen Bereich sowie an alle, die sich mit einer Lebenssituation vertraut machen möchten, in der sie Hilfe benötigen.

Die Regionale Pflegekonferenz ist ein Zusammenschluss aller im Bereich Pflege tätigen Anbieter und Einrichtungen im Landkreis Germersheim. Nach dem Landesgesetz zur Sicherstellung und Weiterentwicklung der pflegerischen Angebotsstruktur (LPflegeASG) soll jeder Landkreis / jede kreisfreie Stadt eine Regionale Pflegekonferenz einrichten. Ziel ist die Verbesserung der Zusammenarbeit aller Beteiligten, die Vernetzung vorhandener und die Entwicklung zukunftsfähiger Strukturen, um in gemeinsamer Verantwortung im Sinne der Lebensqualität hilfe- und pflegebedürftiger Bürgerinnen und Bürger und ihrer Angehörigen bestmögliche Unterstützungsleistungen anbieten zu können.

Die Pflegebroschüre kann bei der Kreisverwaltung oder bei den Pflegestützpunkten angefordert oder im Internet als Datei abgerufen werden. Ansprechpartner für ein persönliches Beratungsgespräch bei Fragen zu Hilfe und Pflege sind die Pflegestützpunkte im Landkreis Germersheim.

[www.kreis-germersheim.de/pflegebroschuere.html](http://www.kreis-germersheim.de/pflegebroschuere.html)

### Kreisverwaltung, Fachbereich 23

Waldstr. 13a, 76726 Germersheim  
0 72 74 – 53 279 (Frau Hieber)  
a.hieber@kreis-germersheim.de

0 72 74 – 53 265 (Herr Zirker)  
w.zirker@kreis-germersheim.de

### Pflegestützpunkte im Landkreis Germersheim

Germersheim	Tel: 07274 / 70 45 70
Rülzheim	Tel: 07272 / 75 03 42
Kandel	Tel: 07275 / 96 01 28
Wörth	Tel: 07271 / 76 08-20 oder -22
Internet:	<a href="http://www.kreis-germersheim.de/pflegebroschuere.html">www.kreis-germersheim.de/pflegebroschuere.html</a>



Umfassende Informationen, Links, Adressen und Downloads zum Thema Neues Wohnen im Alter bzw. selbstbestimmtes Wohnen

[www.kompetenznetzwerk-wohnen.de](http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de)  
[www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)

**Beispielwohnprojekte**  
[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)

**Bundesweite Wohnprojektbörse**  
[www.neue-wohnformen.de](http://www.neue-wohnformen.de)

Rahmenbedingungen der Förderprogramme des Landes Rheinland-Pfalz im Zusammenhang mit den Themen Bauen, Wohnen, Modernisierung, Dorferneuerung und dem Programm „Wohnen in Stadt- und Ortskernen“:

[www.fm.rlp.de/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung](http://www.fm.rlp.de/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung)  
[www.ism.rlp.de](http://www.ism.rlp.de)

**Infos zur Förderung Energieeffizienten Bauens**  
[www.kfw-foerderbank.de/DE/Home/Bauen\\_Wohnen\\_Energiesparen/index.jsp](http://www.kfw-foerderbank.de/DE/Home/Bauen_Wohnen_Energiesparen/index.jsp)

**Allgemeine Informationen zum Thema Barrierefreiheit**  
[www.nullbarriere.de](http://www.nullbarriere.de)  
[www.verbraucherzentrale-rlp.de](http://www.verbraucherzentrale-rlp.de)

**Landesberatungsstelle "Barrierefrei Bauen und Wohnen" RLP**  
[www.masfg.rlp.de/Soziales/Barrierefrei/Wohnberatung/Landesberatungsstelle.asp](http://www.masfg.rlp.de/Soziales/Barrierefrei/Wohnberatung/Landesberatungsstelle.asp)

**Infos zum Thema Haushaltsnahe Dienstleistungen**  
[www.fm.rlp.de/steuerrecht/fragen-und-antworten/haushaltsnahe-dienstleistungen/](http://www.fm.rlp.de/steuerrecht/fragen-und-antworten/haushaltsnahe-dienstleistungen/)

**Beratungsstelle „Lebenswohnraum“ des DRK in Mainz**  
[www.drk-mainz.de/soziale-dienste/gemeinschaftliches-wohnen.html](http://www.drk-mainz.de/soziale-dienste/gemeinschaftliches-wohnen.html)

**Infos zum Thema Mehrgenerationenhäuser**  
[www.mehrgenerationenhaeuser.de](http://www.mehrgenerationenhaeuser.de)

**Infos zum Thema Neue Wohnformen für ältere Menschen**  
[www.masgff.rlp.de/familie/politik-fuer-aeltere-menschen/neue-wohnformen](http://www.masgff.rlp.de/familie/politik-fuer-aeltere-menschen/neue-wohnformen)

**Landesinitiative RLP zum Thema Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt**  
[www.wir-tun-was.de](http://www.wir-tun-was.de)

**Sozialverband VdK Rheinland-Pfalz e.V.**  
[www.vdk.de/rheinland-pfalz](http://www.vdk.de/rheinland-pfalz)



B4. Anreize für Einzelhandel & Dienstleistungen

Mit freundlicher Genehmigung von PLAYMOBIL.

PLAYMOBIL ist ein eingetragenes Warenzeichen der geobra Brandstätter GmbH & Co. KG.

## Impressum

2010, 2. überarbeitete Auflage

### Herausgeber

BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)  
Ludwig-Marum-Straße 38  
76185 Karlsruhe

und

Kreisverwaltung Germersheim  
Luitpoldplatz 1  
76726 Germersheim

### Projektbearbeitung

**BauWohnberatung Karlsruhe**  
Alexander Grünenwald (Projektleitung)  
Dipl.-Ing. Architekt

Dr. Thomas Hauer, M.A. (Redaktion)  
Kulturwissenschaftler

Bettina Holzleiter  
Dipl.-Ing. Architektin (FH)

Iris Olenik  
Illustrationen Spielkarten

**Kreisverwaltung Germersheim**  
Fachbereich 31 – Bauen und Kreisentwicklung

Steffen Hemberger  
Dipl. Geograph

Stefan Hesse (Projektleitung)  
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Annette Hieber  
Dipl. Gerontologin, Dipl. Sozialarbeiterin (FH)

Doris Kaffenberger  
Dipl.-Ing. Architektin

Michael Kleemann (Projektleitung)  
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

### Bildnachweis

Vgl. Einzelnachweise bei den entsprechenden Abbildungen

### Gestaltung

Special Machine GbR  
Nelly Brunkow, Maša Bušić & Evamaria Judkins  
Südenstraße 52  
76135 Karlsruhe  
[www.specialmachine.com](http://www.specialmachine.com)

### Hinweis

Trotz sorgfältiger Überprüfung der in dieser Broschüre gemachten Aussagen kann für deren Richtigkeit keine Garantie gegeben werden. Dies gilt insbesondere für Angaben zu juristischen und finanziellen Rahmenbedingungen, Förderrichtlinien, statistische Angaben, Links, Email- und Kontaktadressen sowie Literaturhinweise.

Copyright © BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) und Kreisverwaltung Germersheim

### BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)

Postanschrift: Ludwig-Marum-Straße 38, 76185 Karlsruhe  
Telefon: 0721 / 59 727 18  
Telefax: 0721 / 59 727 70  
Email: [kontakt@bedandroses.de](mailto:kontakt@bedandroses.de)

### Kreisverwaltung Germersheim

Postanschrift: Luitpoldplatz 1, 76726 Germersheim  
Telefon: 07274 / 53-0  
Telefax: 07274 / 53-229  
Email: [kreisverwaltung@kreis-germersheim.de](mailto:kreisverwaltung@kreis-germersheim.de)

ISBN 978-3-00-027354-4  
€ 12,90 Schutzgebühr



2,5 Kindergärten



1,4 Hotels mit Ø 38 Betten



1450 Touristen pro Jahr



0,06 Krankenhäuser



5,7 Ärzte



1,8 Zahnärzte



1 Apotheke



2500 Autos



0,6 km<sup>2</sup> Wasserfläche



5,8 km<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Fläche



5,9 km<sup>2</sup> Waldfläche



126 Stk. Hochwildbestand



365 Stk. Niederwildbestand



41 Schafe



2,5 Strauße