

**9 MULTIFUNKTIONALE GEMEINSCHAFTSHÄUSER UND RÄUME FÜR TREFFS**

Buch am B.    Forstern    Hohenlinden    Pastetten

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

- NACHBARSCHAFTSHILFE, Angebote von Kirche, Vereinen, Initiativen u.s.w. z.B. offener Mittagstisch, Einkaufen, Hilfen bei Haus- und Gartenarbeit,
- DORFLADEN
- FAHRDIENSTE

**BEGLEITUNG DURCH (PFLEGENDE) ANGEHÖRIGE, NACHBARN, BEKANNTENKREIS**

**8 FÖRDERUNG DURCH KOMMUNEN: WOHNEN IM ALTER / BARRIEREFREIES BAUEN**

- BERATUNGSANGEBOTE
- ÖFFENTLICHKEITSKAMPAGNE "Älterwerden in Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden, Pastetten"
- STANDORTE / PROJEKTE FÜR NEUE WOHNFORMEN IN DEN 4 GEMEINDEN, v.a. IN ORTSMITTEN

**10 DEMOGRAFIEGERECHTE ORTSENTWICKLUNG**

○ Innenentwicklung und moderates Wachstum    ○ Stärkung Ortsmitten    ○ Barrierefreier Öffentlicher Raum    ○ Umgestaltung Ortsdurchfahrten    ○ Mobilität für "Nichtmotorisierte"

○ Differenzierte seniorengerechte Wohnformen    ○ Landschaft erleben, Naherholung, Freizeit, Sport    ○ Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit

## ÄLTER WERDEN AUF DEM LAND BUCH AM BUCHRAIN, FORSTERN, HOHENLINDEN, PASTETTEN

**ÄLTERWERDEN AUF DEM LANDE – IN DER NÄHE MÜNCHENS  
INTEGRIERTES STÄDTEBAULICH-SOZIALES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISSK)  
BUCH AM BUCHRAIN, FORSTERN, HOHENLINDEN, PASTETTEN**

Die ländlichen Gemeinden Hohenlinden (Landkreis Ebersberg), Buch am Buchrain, Forstern, Pastetten (Landkreis Erding) gestalten den demografischen Wandel in interkommunaler Zusammenarbeit. Ergebnis ist ein gemeinsam getragenes Integriertes Städtebaulich-Soziales Konzept (ISSK), einstimmig verabschiedet in „gemeindeübergreifender Klausursitzung“ der vier Gemeinderatsgremien, Abschlusspräsentation ISSK und Start Umsetzung in gemeinsamer Bürgerveranstaltung.

## AUFGABE UND ZIEL

Im Rahmen des Modellprojektes „Älter werden auf dem Lande – in der Nähe Münchens“ haben die vier Gemeinden Hohenlinden (Landkreis Ebersberg), Buch am Buchrain, Forstern, und Pastetten (Landkreis Erding) in einem gemeindeübergreifenden Planungs- und Beteiligungsprozess von Januar 2014 bis März 2015 ein gemeinsam getragenes Integriertes Städtebaulich-Soziales Konzept (ISSK) erarbeitet. Dabei wurde ermittelt, wie sich der demografische Wandel konkret in den vier beteiligten Gemeinden im „Zweiten Äußeren Speckgürtel Münchens“ ausprägt, welche Erfordernisse, insbesondere im Siedlungs- und Wohnungswesen daraus für die einzelnen Gemeinden erwachsen und wie sie künftig damit umgehen können – jede für sich, aber auch gemeinsam.

Wesentliche Fragen der Modellstudie:

- Welche Wohnmodelle / Siedlungstypen fördern die Lebensqualität älterer Menschen?
- Welche Anforderungen gibt es für die Gestaltung des öffentlichen Raumes?
- Wie ist die Mobilität für ältere / nicht motorisierte Menschen zu sichern?
- Wie sollte die soziale Infrastruktur / Grundversorgung aussehen und wie kann diese organisiert werden?
- Wo ist eine stärkere Zusammenarbeit zw. den Kommunen förderlich?
- Wo könnte man besser arbeitsteilig vorgehen?
- Wie kann man Bevölkerung, Politik und Akteure vor Ort auf das Thema aufmerksam machen und für eine Mitwirkung motivieren?

Dieses ISSK mit Leitlinien und Projekten bietet die Grundlage für künftige kommunale und interkommunale Orientierungen, Weichenstellungen und Entscheidungen zur Gestaltung einer „demografiegerechten“ Entwicklung in den vier Gemeinden.

## DEMOGRAFISCHER WANDEL – HERAUSFORDERUNG UND CHANCE IN DEN VIER MODELLGEMEINDEN

Der demografische Wandel wird auch in den vier Gemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden, und Pastetten deutlich sichtbar und stellt die Kommunen vor neue Herausforderungen. Konkret erfahrbar wird der Wandel in den Modellgemeinden zum Beispiel am Rückgang von Kinder- und Schülerzahlen, an der deutlichen Zunahme von älteren Menschen, an veränderten Familienstrukturen sowie am Zuzug von Menschen mit Migrationshintergrund. Modellrechnungen des Bayerischen Statistischen Landesamtes gehen davon aus, dass die Bevölkerung in den Landkreisen Erding um 8,8% und Ebersberg um 9,4% von 2011 bis 2031 zunehmen wird. Auf der Grundlage der Vorausberechnungen für die vier Gemeinden sind folgende Entwicklungen bis zum Jahr 2021 zu erwarten:



Buch am Buchrain



Forstern



Hohenlinden



Pastetten

Alle vier Gemeinden werden ein Bevölkerungswachstum haben, aber in unterschiedlichen Größenordnungen. Absolut wächst die Gesamtzahl der Bevölkerung von 9.933 Einwohnern (2009) auf 11.090 Einwohner (2021), das bedeutet einen Zuwachs von rund 1.160 Einwohnern.

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

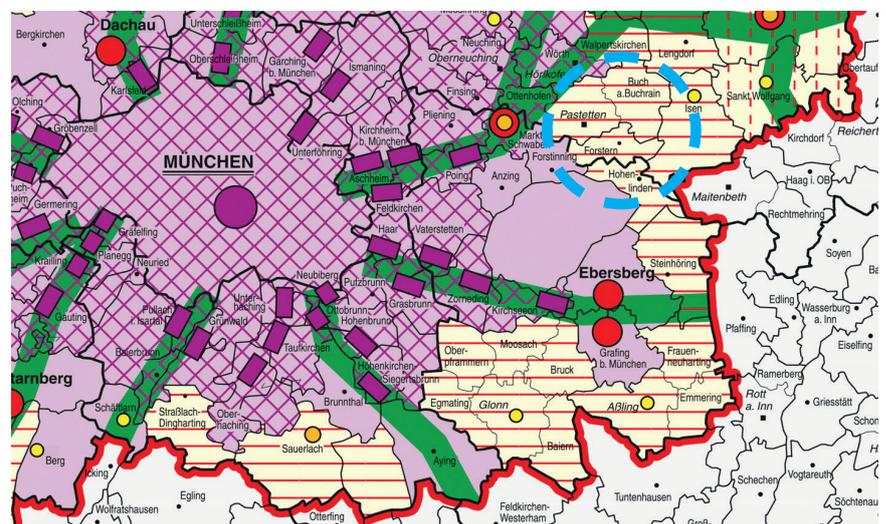
Entwicklung der Bevölkerung bis 2021  
Quelle: Demografie-Spiegel Bayern, Berechnungen für Gemeinden, 05/2011

In den betrachteten Altersgruppen zeigen sich deutlich unterschiedliche Tendenzen: mit Ausnahme der Gemeinde Forstern ist in den Gemeinden von einem Rückgang der Kinder und Jugendlichen auszugehen. In der Gruppe der Erwerbstätigen zeigen sich in allen Gemeinden Bevölkerungszuwächse, diese fallen allerdings beim Vergleich der Gemeinden sehr unterschiedlich aus. Die größten Zuwachsraten in allen vier Gemeinden werden sich in der Altersgruppe der über 65-Jährigen einstellen.

#### KURZCHARAKTERISTIK UND HANDLUNGSBEDARF

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

Lage der Modellgemeinden



Regionalplan München, Ausschnitt Süd-Ost,  
Raumstruktur, Stand 01.12.2005

meinden bestehen aus einem Hauptort und kleineren Kirhdörfern, Weilern und Einöden.

Mit dem einsetzenden Siedlungs- und Bevölkerungswachstum ab den 1960/70er Jahren haben sich die Hauptorte der vier Gemeinden von ehemals bäuerlich strukturierten Ortschaften zu Wohngemeinden entwickelt. Parallel ging ein Strukturwandel in der Landwirtschaft einher. Trotz bestehender Arbeitsplatzangebote vor Ort ist die Zahl der Auspendler größer als die der Einpendler. Aus der Analyse ergibt sich folgendes Bild:

### Stärken

- Lebendiges Vereinswesen und intakte Nachbarschaften
- Zahlreiche ehrenamtlich Tätige, aktive Bürger, Kirchen, Nachbarschaftshilfen
- Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (Schule, Sport, Kinderbetreuung...)
- Nähe zu Erholungs- und Freiräumen.

### Schwächen

- Funktionsverluste in den Ortsmitten, z.B. Problem Ortsdurchfahrten (Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit,...)
- Wenig differenziertes Wohnungsangebot
- Nahversorgung für weniger mobile Menschen problematisch
- Mangel an Treffpunkten für soziale und kulturelle Aktivitäten
- Mobilität ohne eigenes Auto sehr schwierig.

### Handlungsbedarf

- Stärkung der Ortsmitten als lebendige soziale und kulturelle Zentren
- Umgestaltung der Ortsdurchfahrten zur Verbesserung von Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Sicherheit, v.a. für Fußgänger, Radfahrer, ältere Menschen und Kinder
- Sicherung der Alltagsversorgung (Schule, Kiga, Arzt, Apotheke, Gasthaus, Dorfladen, Café...)
- Einrichtung bzw. Optimierung von Treffpunkten
- Unterstützung von bürgerschaftlichem Engagement
- Verbesserung der Mobilität nicht motorisierter Menschen z.B. Ausbau von Fahrdiensten
- Einrichtungen für Pflegebedürftige (Stationäre Pflege, Kurzzeit-/Tagespflege) passend zu den vier Gemeinden
- Beratung zum Thema „Wohnen im Alter“



Ortsdurchfahrt mit wenig Aufenthaltsqualität



Geschäftsaufgabe einer Bäckerei



Buch am Buchrain - Strategiewerkstatt



Forstern - Strategiewerkstatt

Hohenlinden - Expertenrunde  
Fotos: German Deller, Martin Späth

## LEITLINIEN AUS DEM DIALOGPROZESS

Das ISSK wurde in einem gemeindeübergreifenden Beteiligungsprozess mit Bürgermeisterrunden, Expertengesprächen, Zukunftswerkstatt, Strategiewerkstatt sowie Information der breiten Öffentlichkeit durch Presseberichte erarbeitet. Beteiligt waren „Sachkundige vor Ort“, Akteure und lokale Einrichtungen, Vertreter aller relevanten Belange aus Verwaltung, Politik, Wirtschaft, sozialen und kulturellen Trägern, Institutionen, Vereinen, Verbänden, Initiativen und interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Im Beteiligungsprozess wurden Leitlinien und Projektideen für die künftige gemeinsame Gestaltung des demografischen Wandels in den vier Modellgemeinden formuliert:

### Leitlinien zum „Wohnen im Alter“

- Bewusstsein für „Demografiegerechtigkeit“ schaffen
- Ortsplanung generationenübergreifend denken
- Wohnen so lange wie möglich zu Hause bzw. in vertrauter Umgebung
- Teilhabe älterer Menschen am öffentlichen Leben sichern
- Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt fördern
- Pflege- und Betreuungseinrichtungen möglichst wohnortnah anbieten
- Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit pflegen.

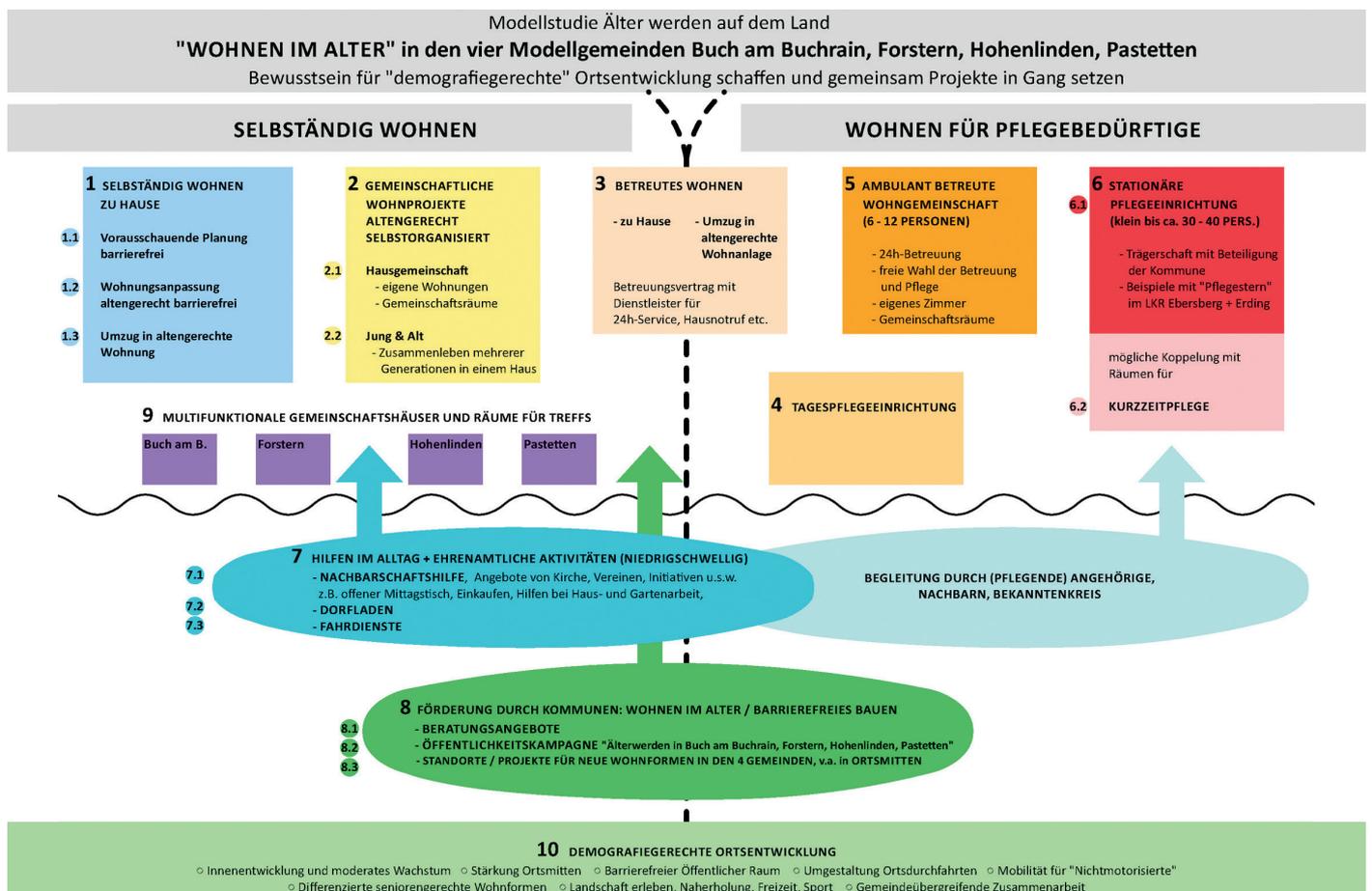
### Leitlinien zur „demografiegerechten Ortsentwicklung“

- Moderates Wachstum / dörfliche Strukturen erhalten / Innenentwicklung
- Aufwertung und Stärkung der Ortsmitten
- Differenzierte und seniorenrechtliche Wohnformen anbieten
- Landschaft einbeziehen und Erholungsfunktion verbessern
- Seniorenrechtliche und barrierefreie Straßen, v.a Ortsdurchfahrten
- Barrierefreiheit in öffentlichen Einrichtungen schaffen.

## HANDLUNGSEBENEN UND PROJEKTE

Im ISSK wurden sowohl gemeindeübergreifende als auch gemeindespezifische Projekte entwickelt, um die Bedingungen für ein „Wohnen im Alter“ zu verbessern. Das Schaubild zeigt Handlungsebenen und Bausteine des Entwicklungskonzepts, denen sowohl die Projekte als auch jeweils passende Modellbeispiele zugeordnet sind.

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



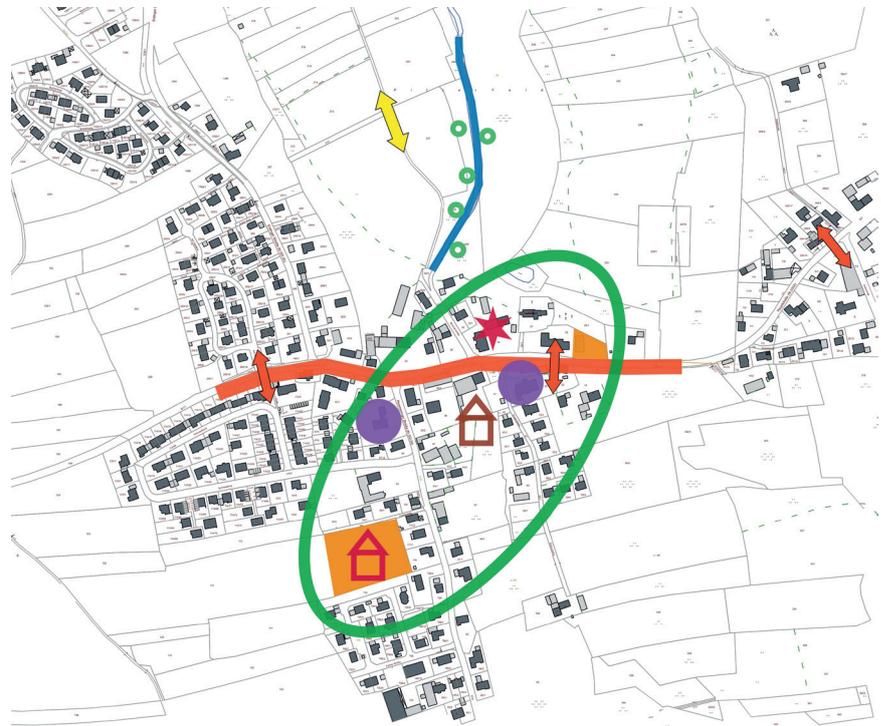


Pfarrhaus als Multifunktionsgebäude

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

PROJEKTE ZUR DEMOGRAFIEGERECHTEN ORTSENTWICKLUNG

Buch am Buchrain



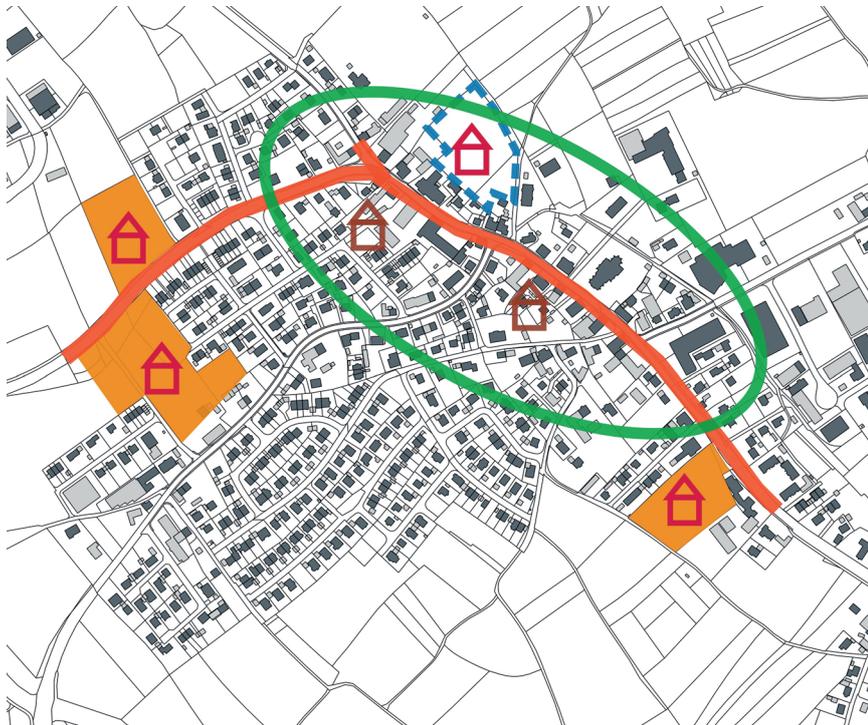
Forstern - Bebauungsplan Ortsmitte

-  Stärkung der Ortsmitte (Innenentwicklung)
-  Bebauungsplan „Ortsmitte“, differenziertes, seniorengerechtes Wohnen (1)
-  Standort Hirschbachweg, seniorengerechtes und behindertengerechtes Wohnen
-  Bebauungsplan „Dorfzentrum“, Neubau Pfarrsaal für Veranstaltungen (2)
-  Gestaltung Staatsstraße Ortsmitte St 2331 (seniorengerecht, barrierefrei, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität)
-  Räume für Treffs im Pfarrsaal
-  Förderung seniorengerechte Wohnformen im Bestand
-  Förderung seniorengerechtes Wohnen in Bebauungsplänen

Forstern



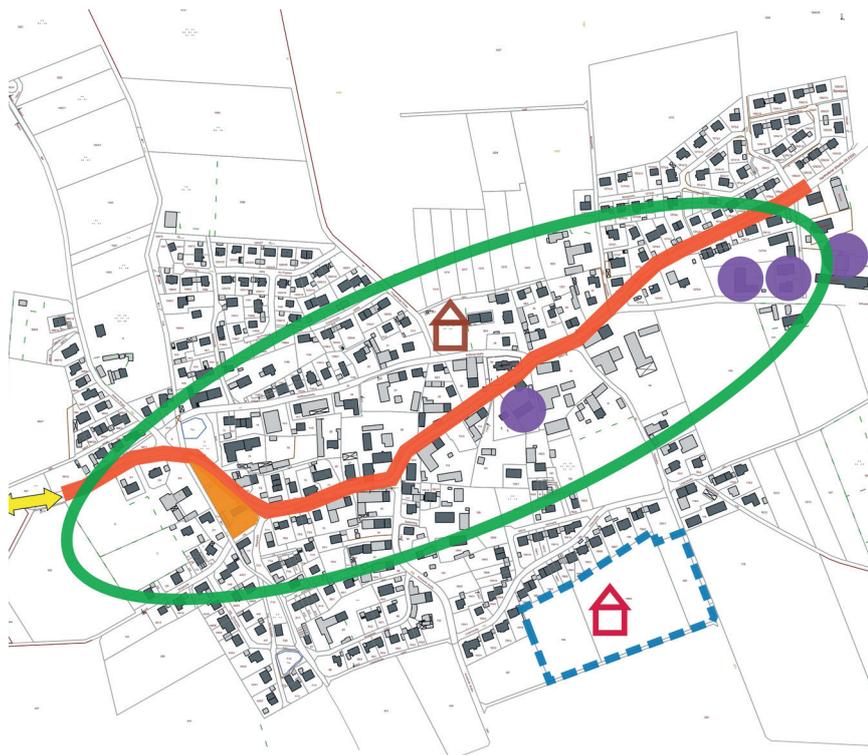
Hohenlinden



Bebauungsvorschlag „Abtwiese“  
(Entwurf: gaigl architekten, München 2015)

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

Pastetten



Alte Turnhalle als Multifunktionsgebäude

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



Modellbeispiel Seniorenwohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung in Ismaning  
(Bauherr: Gemeinde Ismaning, Planung: Architekten Michel+Wolf+Partner, Stuttgart 2012, Fotos: German Deller)

## ERGEBNIS UND WEITERES VORGEHEN

Der Entwurf zum Integrierten Städtebaulich-Sozialen Entwicklungskonzept (ISSK) wurde am 25.02.2015 im Gemeindesaal Buch am Buchrain in einer „gemeindeübergreifenden Klausursitzung“ von den Gemeinderäten der vier Modellkommunen einstimmig verabschiedet. Am 12.03.2015 wurde das ISSK in einer gemeinsamen Bürgerveranstaltung im Wendlandhaus Hohenlinden öffentlich präsentiert. Dies war zugleich der Auftakt für die ersten Schritte in Richtung Umsetzung und zur Vorbereitung von Starterprojekten.

### Starterprojekte

- „Seniorenbeiräte“ in den vier Modellgemeinden, gemeindeübergreifende Vernetzung
- Fahrdienste (interkommunal)
- Beratungsangebote / Öffentlichkeitskampagne zu „Wohnen im Alter“ und „Barrierefreies Bauen“
- Konkretisierung von Bedarf, Rahmenbedingungen und Realisierungsmöglichkeiten für ein gemeinsam getragenes Projekt „Stationäre Pflege, Kurzzeit-/Tagespflege“

Wichtige Bausteine auf dem Weg zum ISSK waren die Beratung durch die Koordinationsstelle Wohnen im Alter und eine Recherche von „passenden“ Modellbeispielen, über den „aktuellen Stand der Technik“ und über innovative Ansätze zum Thema „Älter werden auf dem Lande – demografiegerechte Ortsentwicklung, Bauen und Wohnen“. Diese zum Teil in räumlicher Nähe zu den Modellgemeinden bereits realisierten Projekte können auch im weiteren Vorgehen bei der Umsetzung des Entwicklungskonzepts hilfreich sein.

Zur Organisation der interkommunalen Zusammenarbeit haben die vier Modellgemeinden folgendes Vorgehen verabredet:

- Schritt für Schritt über konkrete Projektarbeit einsteigen
- Keine „Extra-Strukturen“ aufbauen, mit Vorhandenem arbeiten, an bestehende Kooperationen anknüpfen
- Projekte bezogen passende Träger und Kooperationspartner finden
- Sich informieren und an guten Beispielen orientieren
- Ehrenamtlich Tätige / „aktive“ Seniorinnen und Senioren für Projektmitarbeit gewinnen

## IMPRESSUM

Auftraggeber  
Gemeinde Hohenlinden

Zeitraum  
2014 bis 2015

Planung  
Planungsgruppe 504, München  
HELLER SPÄTH kommunikation+planung, München  
Büro für architektur+städtebau german deller, Karlsfeld

Betreuung  
Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet 34.2 Städtebau, Bauordnung

Förderung  
Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation 2016

