



---

# Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten

Ressortübergreifendes Modellprojekt von vier bayerischen Staatsministerien

## Stadt Karlstadt Analyse Einfamilienhausgebiet „Alte Siedlung“



BAADER KONZEPT



PLANUNGSBÜRO SKORKA  
Architektur . Stadtplanung . Landschaftsarchitektur



## Inhalt

1. Allgemeine Strukturdaten / Geschichte des Quartiers
2. Städtebauliche und bauliche Struktur / Vermarktung
3. Innenentwicklung und Flächenmanagement
4. Demografische Daten (Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsstruktur insb. Altersstruktur)
5. Wohnraumangebot
6. Versorgung
7. Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf
8. Netzwerke
9. Mobilität

## Aufbau der Analyse

In der Analyse werden verschiedene thematische Schwerpunkte betrachtet.

Die einzelnen Kapitel setzen sich jeweils aus einer fachlichen Kurzanalyse sowie einer Einschätzung zu dem jeweiligen Thema von am Planungsprozess beteiligten Fachleuten, Akteuren und Bewohnern vor Ort bzw. der Region zusammen (*blaue, kursive Texte*).

Die Analyse dient als Nachschlagewerk zur bestehenden Situation und bildet die Grundlage für die Entwicklung des Quartierskonzeptes mit seinen Zielen und den Schlüsselprojekten bzw. Maßnahmen.

Die Analyse stellt die bestehende Situation zu Beginn des Modellvorhabens 2012/13 dar.



# 1. Allgemeine Strukturdaten - Karlstadt

---

- Kreisstadt Karlstadt
- Landkreis Main-Spessart, Regierungsbezirk Unterfranken
- 14.900 Einwohner in 10 Orts- / Stadtteilen
- Hauptort ca. 6.890 Einwohner

## Einordnung / Lage

- Entfernung zum Oberzentrum Würzburg 25 km
- Mittelzentrum mit dazugehörigen Einrichtungen gelegen im allgemeinen ländlichen Raum, Region Würzburg (LEP)

## Verkehrsanbindung

- Entfernung Autobahnen: A7 ca. 25 km, A3 ca. 30km
- Knotenpunkt zweier Bundesstraßen, der B 26 und der B 27
- Anschluss an die Verkehrsader Rhein-Main-Donau mit Hafengelände der Fa. Schwenk und Personenschiffanlegestelle
- Bundesbahnanschluss auf der Maintalsachse Würzburg-Frankfurt

## Stadtstruktur / Stadtbild

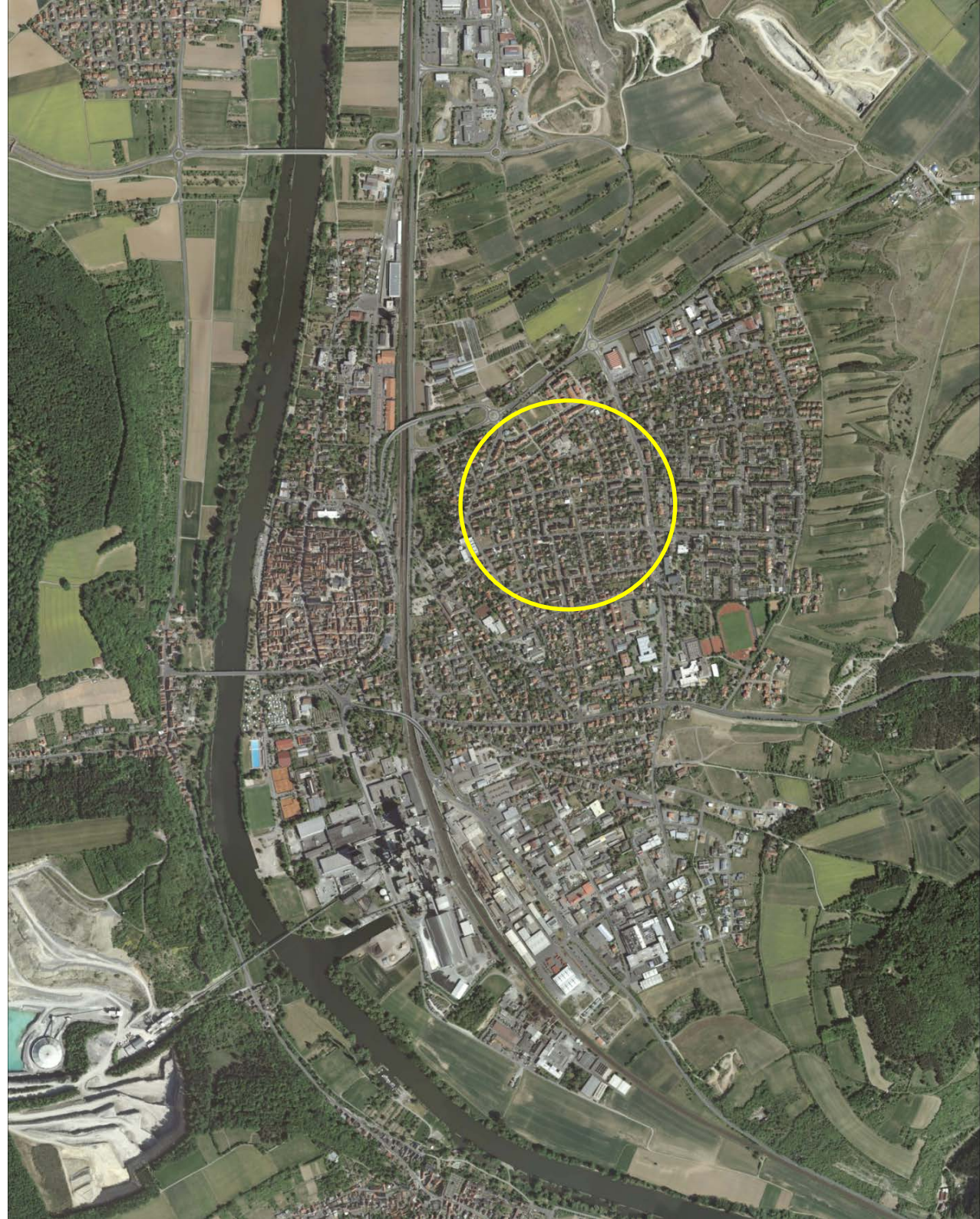
- Historische Altstadt zwischen Main und Bahnlinie gelegen
- Östlich der Altstadt und der Bahnlinie Wohnbebauung, öffentliche Einrichtungen etc.
- Im Süden Lage größerer Gewerbe- / Industrieflächen

## Vorhandenen Planungen und Konzepte

- Stadtleitbild, Startphase ISEK

### **Aussage der Verwaltung:**

*Die Qualitäten der Altstadt ergänzen sich mit den Qualitäten des Modellquartiers, dem „Wohnen im Grünen“. Beide Qualitäten zusammen bringen Pluspunkte für den Standort Karlstadt.*





# 1. Allgemeine Strukturdaten – Quartier „Alte Siedlung“



- Fläche des Quartiers: ca. 25 ha
- Zahl der Wohngebäude: ca. 325
- Zahl der Einwohner im Quartier: 1094 (Stand Feb. 2012)
- Vorhandene Planungen im Gebiet: Bebauungspläne aus den 60er und 70er Jahren für das gesamte Gebiet

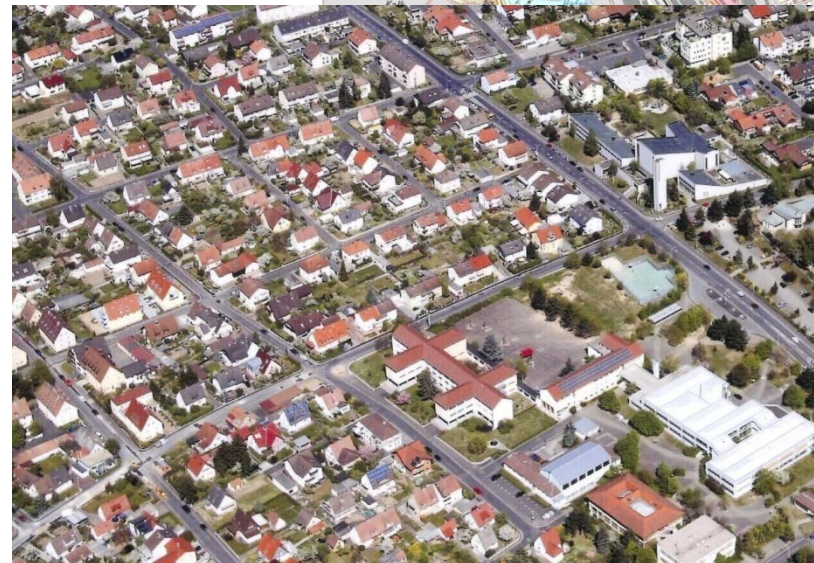
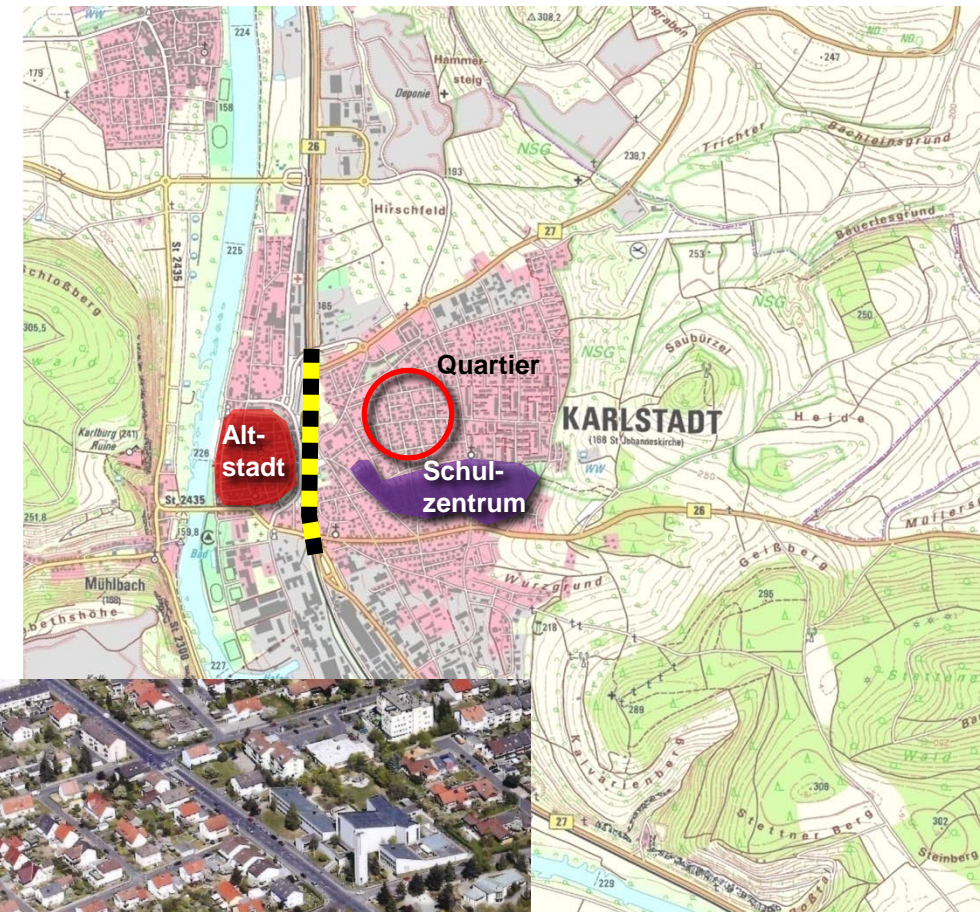
## Quartiersgeschichte

Die bauliche Entwicklung bis vor dem 2. Weltkrieg fand fast ausschließlich in dem Bereich zwischen Main und Verkehrsadern (im Altstadtbereich) statt. Nur einzeln Gebäude im Quartier stammen aus dieser Zeit.

Nachdem es zwischen 1939 und 1950 zu einem starken Bevölkerungsanstieg (von ca. 10.000 auf ca. 13.000 EW) kam, erfolgte ab der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts die wohnbauliche Erweiterung östlich der Altstadt. Hier siedelten sich v.a. auch Aussiedler an, worauf Straßennamen wie Sudetenstraße und Schlesierstraße hinweisen. Kleine Siedlungshäuschen mit großen Gärten stammen noch aus dieser ersten Generation und werden teilweise auch noch von dieser bewohnt. Aufgrund ihrer Geschichte (Flucht / Notwendigkeit alles zu verlassen) sind die Menschen sehr stark mit ihrem Haus und dem sozialen Umfeld verwurzelt und wünschen sich, so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben.

In einigen Gebäuden im Quartier hat bereits ein Generationenwechsel stattgefunden, Gebäude wurden saniert oder neu errichtet.

Ein Teil der Wohnungsbauten wurden in den 50er Jahren errichtet. Hier lebten am Anfang Flüchtlinge und Betriebsmitarbeiter („Gummimeierblock“).



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Stärken und Schwächen



### Stärken

#### Zentrumsnähe

- Umgeben von zahlreichen **Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen**

#### Lage in der Ebene, nur leichte Topografie

#### Homogenes, ruhiges Wohngebiet

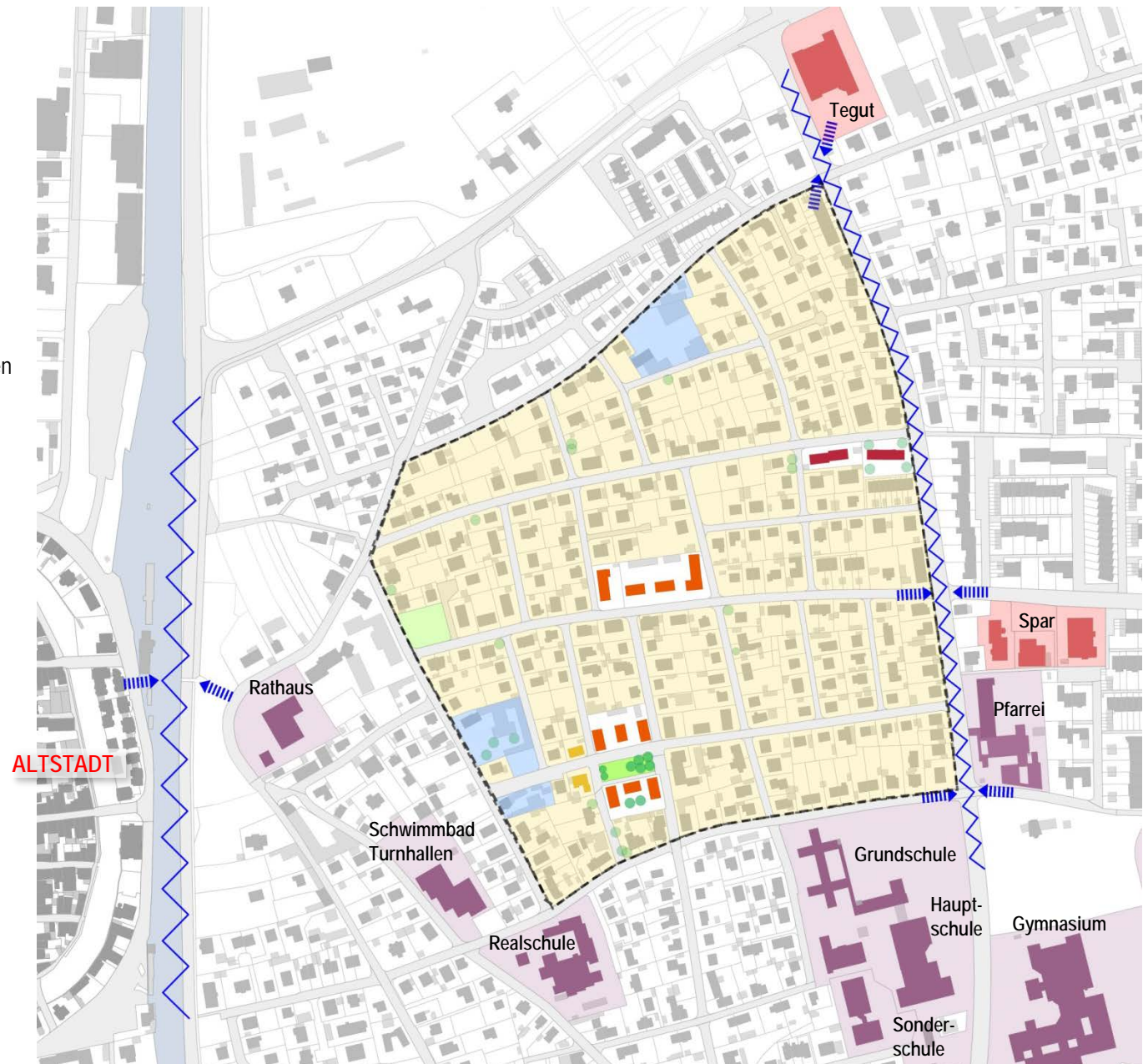
- Lage der Gebäude i.d.R. an der Straße, meist mit Vorgarten
- Durchgrünung des Quartiers durch große Gärten
- Einheitliches Erscheinungsbild in Bezug auf Höhe der Gebäude (I+D bis II+D), Dachformen (v.a. Satteldach, Walmdach) und farbliche Gestaltung (Spektrum: helle Farbtöne und natürliche Gelb-, Rot- und Brauntöne)

#### Unterschiedliche Gebäudetypologien für vielfältige Nutzungen

- III-geschossige Wohngebäuden
- (ehem.) dörfliche / gewerbliche Strukturen

#### Markantes, städtebauliches Ensemble Wohngebäuden und öffentliche Freibereiche an der Von-Querfurt-Straße

- Mietergärten als wohnortnahe Ergänzung mit Gärten für die Mieter der Wohngebäuden



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Stärken und Schwächen



### Schwächen

**Gleichartige Straßen** > Orientierung schwierig

Probleme in der **Verkehrsführung** v.a. für Hol- und Bringverkehr der Schulen, Schulbusse > hohes Verkehrsaufkommen und unübersichtliche Situationen für die Schulkinder

**Parkierung** häufig auf Gehwegen, unübersichtlich > Schwierigkeiten / eingeschränkte Sicherheit v.a. für Kinder und ältere Menschen

**Schmale Gehwege und Hochborde** > eingeschränkte Sicherheit v.a. für Kinder und ältere Menschen, kaum nutzbar für Menschen mit Rollstuhl / Rollator / Kinderwagen etc.

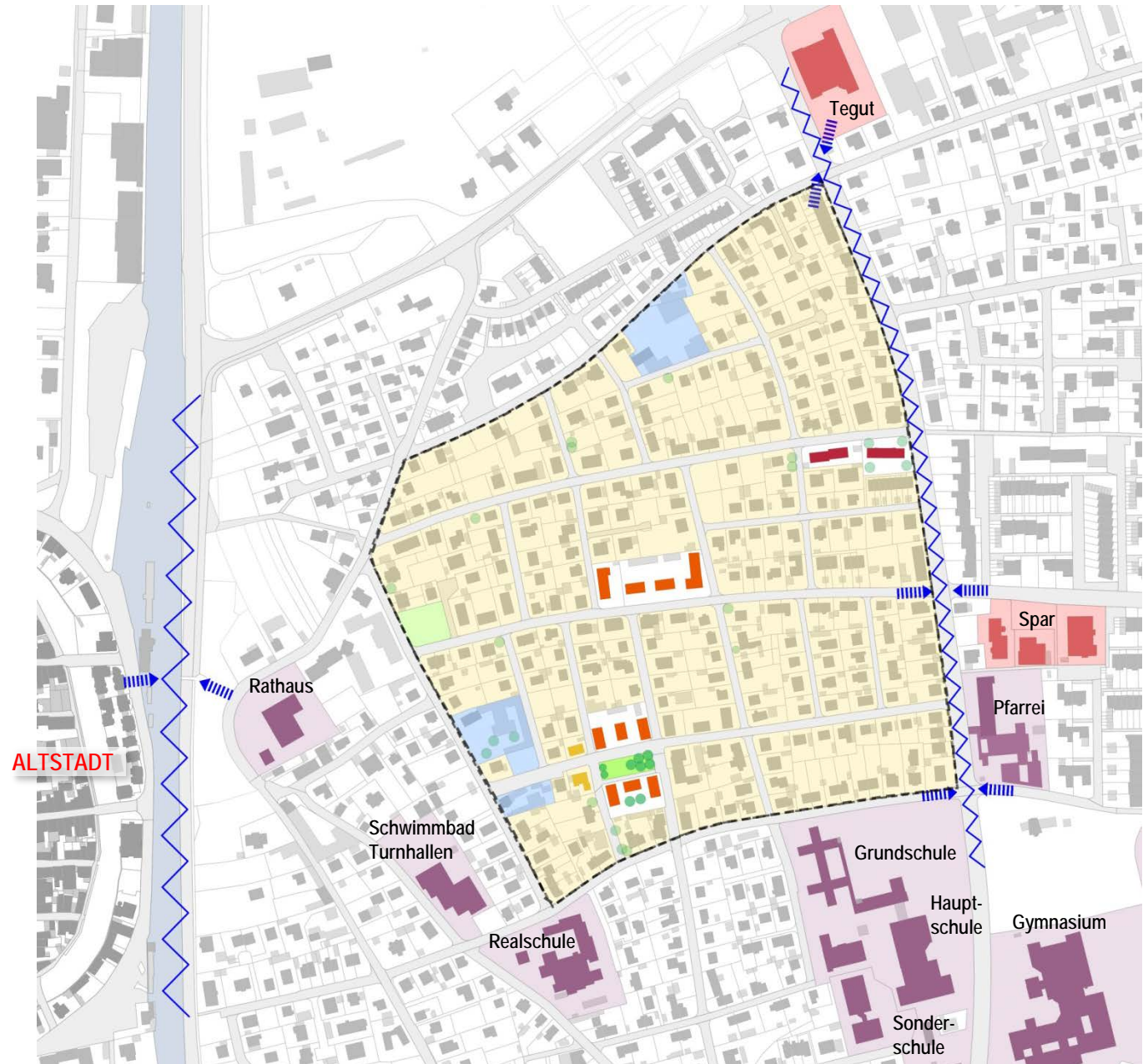
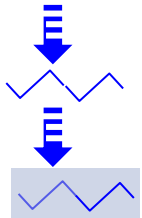
**Bodenschwinghstraße** - Barriere zu Versorgungs- und sozialen Einrichtungen

**Bahnlinie** – Barriere zur Altstadt, Unterführung nicht barrierefrei / seniorengerecht

Potential ehem. **Ladenbauten** (Verbesserung der Orientierung durch markante Kreuzungsbereiche) wenig genutzt

**Keine Quartiersmitte**, kein Treffpunkt und Identifikationsort im Quartier

öffentlicher Freiraum / **Spielplatz** „in die Jahre gekommen“ > geringe Nutzung



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Strukturtypen der Karrees im Quartier



Im Quartier lassen sich verschiedene Strukturtypen identifizieren, (teilweise fließende Übergänge):

### Typ 1 // Randbebauung

Großzügige, zusammenhängende Gartenbereiche im Inneren

### Typ 2 // Rasterbebauung

Gleichmäßig verteilte Baukörper, innenliegende Grünbereiche weniger markant

### Typ 3 // Perforierte Bebauung

Rasterbebauung mit Baulücken

### Typ 4 // Wohnanlagen

Reihenhausanlagen oder Geschosswohnungsbau

### Typ 5 // Sondergebiete

Bereiche mit heterogener Baustruktur und gewerblichen Nutzungen





## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Siedlungsstrukturen und Grundstücksgrößen



### Charakteristik







Das Gebiet verfügt über eine Mischung verschiedener Bebauungstypologien und über unbebaute Grundstücke.

Im Vergleich zu vielen anderen Einfamilienhausgebieten ist hier bereits eine gewisse Mischung hinsichtlich des Wohnraumangebotes gegeben.

### Grundstücke / Größen:

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 400m<sup>2</sup> und 1.000m<sup>2</sup>, i.d.R. zwischen 500m<sup>2</sup> und 700m<sup>2</sup> (außer Wohnungsbauten).

### Siedlungsstrukturen

-  Ein- und Zweifamilienhäuser
-  Reihenhäuser
-  Doppelhäuser
-  Bereiche mit Gebäuden über 150m<sup>2</sup> (vermutlich kleine Mehrfamilienhäuser)
-  Wohnungsbauten
-  Heterogene Strukturen



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Potentiale großer Gebäude



Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 150m<sup>2</sup>

### Hauptgebäude

(aufgrund der Größe vermutlich Mehrfamilienhaus)

Potential:

Ergänzendes Angebot für Wohnen in allen Lebenslagen

### Nebengebäude

Potential:

Ergänzendes Angebot für verschiedenartige Nutzungen und Gebäudetypologie

z.B. Wohngruppen (Demenz-WG), Gesundheitszentrum, Büroräume  
Auch im Rahmen einer Neustrukturierung der Bereiche mit Abriss der Nebengebäude und Ersatzbauten



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Potentialflächen



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Potentialbereiche



### Potentialbereiche

In Bezug auf städtisches Eigentum,  
Baulücken, Gebäudegröße



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Baurecht / Aussagen Bebauungspläne



Die Bebauung im gesamten Gebiet ist über Bebauungspläne geregelt. Diese stammen aus den 60er und 70er Jahren. Nachfolgend werden beispielhaft die baurechtlichen Schwierigkeiten / Konsequenzen in der „Alten Siedlung“ aufgezeigt.

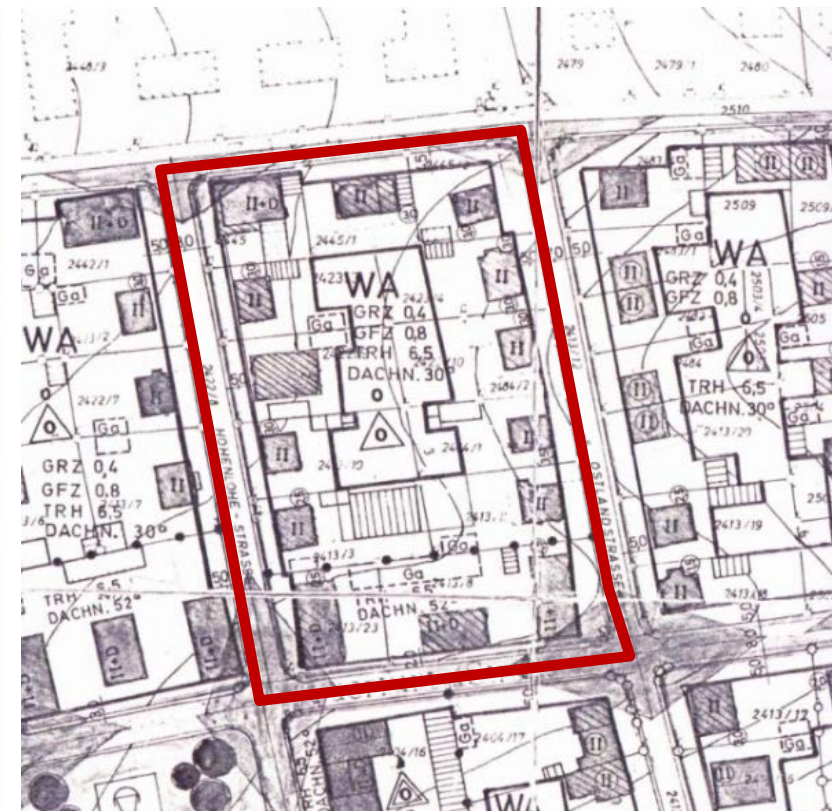
Das Baurecht ist relativ hoch angesetzt, eine Nachverdichtung wird durch den B-Plan nicht verhindert.

### Beispiel: Bebauungsplan Stadt Karlstadt von 1973

GRZ	max. 0,4
GFZ	max. 0,8 (abhängig vom Bauraum)
Traufhöhe	6,5 m
Dachneigung	30°
Offene Bauweise	
Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	

### Aussagen der Verwaltung:

*Die Bebauungspläne im Quartier müssten überprüft werden. Das Quartierskonzept aus den Modellvorhaben kann als „Rahmenplan“ Grundlage für eine Anpassung darstellen.*



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Bebauungstypologien / Gebäudealter



**Kleine Siedlungshäuser auf großen Grundstücken mit Vorgarten und Nutzgärten, steiles Satteldach**

*Herausforderung:* Zu kleine Hausgröße für Ansprüche heutiger Familien, veraltete Grundrisse, viele Barrieren, hoher Sanierungsbedarf

*Potential:* kleines Haus / geringere Kosten, geeignet für neue Nutzergruppen (Paare, Patchwork etc.), bei Abriss ergeben sich größere, freie Grundstücke, die auch für ergänzende Wohnformen attraktiv wären



**Grenzständige Wohngebäude mit Ladeneinheit im Erdgeschoss**

*Herausforderung:* Nutzung der Erdgeschossebene

*Potential:* Schaffen besonderer, prägnanter Orte durch Ansiedlung neuer, ergänzender Nutzungen, Mglk. der Verbindung von Wohnen und Arbeiten an einem Ort, Gestaltung der Freibereiche um die Gebäude herum in Verbindung mit der EG-Nutzung (mgl. Nutzungen: z.B. Heilpraktikerpraxis mit attraktivem Eingangsbereich: z.B. kleines Inforegal zu gesundheitlichen Angeboten in Karlstadt und Sitzbank vor dem Haus)



**Villentypus mit Walm- / Zeltdach, grenzständig oder mit Vorgarten**

*Herausforderung:* tlw. Barrieren und Modernisierungs- / Sanierungsbedarf

*Potential:* Hausgröße geeignet für besondere Wohnnutzungen, wie z.B. Wohngemeinschaften (junge Menschen, Senioren), bzw. aufgrund der tlw. großen Dächer für besondere Nutzungen in den DGs, die keine vollständige Belichtung / Bezug zum Freiraum erfordern



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Bebauungstypologien / Gebäudealter



**Zweigeschossige Zweifamilienhäuser mit flachen Satteldächern**

Herausforderungen: Modernisierungs- / Sanierungsbedarf

Potentiale: Möglichkeit für altengerechten Umbau, da eine Wohnung je Ebene

**Aussagen aus der Arbeitsgruppe:** Die Zweifamilienhäuser der 60er Jahre würden heute häufig als Einfamilienhäuser genutzt. Der Bedarf an Wohnfläche sei in den letzten Jahrzehnten angestiegen.



**Kleine Mehrfamilienhäuser / Wohnungsbauten tlw. mit ausgebauten Dächern**

Herausforderungen: bei älteren Gebäuden häufig Modernisierungs- / Sanierungsbedarf, Anordnung der Parkierung

Potentiale: bei Sanierung Umbau zu altengerechten Wohnungen, bei Neubau Errichtung ergänzender Wohnformen im Quartier



**Größere Wohnungsbauten**

Herausforderungen: Modernisierungs- / Sanierungsbedarf, fehlende private Freibereiche, Anordnung der Parkierung

Potentiale: bei Sanierung Umbau zu Mehrgenerationenwohnen o.a. nachgefragten Wohnformen im Quartier, Einbau eines Aufzugs, individuelle Freibereiche / Balkone, ggf. bauliche Ergänzungen

**Reihenhäuser**

Herausforderungen: Modernisierungs- / Sanierungsbedarf

Potentiale: kleine Gebäudeeinheiten mit kleinen Gärten für Kleinfamilien, Patchworkfamilien, Paare o.a.

Ggf. Dachaufbau / Aufstockung möglich



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Freiraumtypologien



### Quartiersplatz

Herausforderungen: etwas „in die Jahre“ gekommener Spielplatz mit einigen Bänken

Potentiale: einziger **öffentlicher** Freibereich mit Wiedererkennungswert im Quartier, Umbau zum generationenübergreifenden Quartierstreffpunkt, Aufwertung des Spielbereiches, Gestaltung und Ausstattung des Freibereiches unter Berücksichtigung gewünschter Aktivitäten (z.B. Platz für Festzelt, Wasser- und Stromanschluss etc.), ggf. gemeinsame Aktionen beim Umbau des Platzes



### Mietergärten

Herausforderungen:

Potentiale: informeller, halböffentlicher Treffpunkt im Quartier



### Straßenraum

Herausforderungen: schlechte Orientierung, Schwierigkeiten in der Nutzung bei Mobilitätseinschränkung, starke Ausrichtung auf den MIV

Potentiale: Straßenraum als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt im Einfamilienhausgebiet, Abbau der Barrieren > Umgestaltung zu Mischflächen



### Private Gärten

Herausforderungen: v.a. im höheren Alter oft zu groß

Potentiale: attraktive Grünbereiche in der Siedlung, Schönheit und Artenvielfalt, ggf. Flächen für kleinere Nachverdichtungsmaßnahmen





## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Bauzustand / Sanierungsbedarf



### Bauzustand / Sanierungsbedarf

Das Gebiet ist geprägt von Wohngebäuden der 60er und 70er Jahre, die sich in vielen Fällen noch im Originalzustand befinden. Umbauten, Sanierungen und Modernisierungen werden i.d.R. bei Eigentümer-wechsel vorgenommen. Dieser vollzieht sich langsam. Erste Gebäude wurden energetisch saniert. Oft werden insb. die kleinen Siedlungshäuschen baulich ergänzt, um die Gebäude heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen und die Wohnflächen zu vergrößern.

Bisher besteht im Gebiet wenig Bewusstsein bezüglich der Anpassung der Wohngebäude für ein Leben im Alter.



### Aussagen Arbeitsgruppe:

*Viele Gebäude seien noch aus der Zeit der Erbauung und bisher kaum saniert worden. Der energetische Zustand sei oft schlecht.*

*Familien, die einen Altbau erwerben, bauen nach Aussagen der Teilnehmer teilweise an bzw. um. Die Gebäude der 1950er Jahre seien sehr einfach aufgebaut. Die Grundrisse, insb. Bäder sowie die Höhe unter den Dachschrägen entsprächen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Mehr Wohnfläche und weniger Gartenfläche seien nachgefragt.*

*In der Siedlung gebe es auch einige Wohnungsbauten. Die meisten seien jedoch nicht sehr attraktiv. Die Gebäude stammen aus den 50er Jahren. Sie verfügten nicht über Aufzüge oder Balkone und hätten oft alte Bäder.*

### Aussagen zum baulichen

#### Bestand:

#### Pflegedienst:

*Die Häuser im Quartier seien auf Grund ihrer Bauzeit oft ungünstig gegliedert (Grundrisse), die Ebenen seien getrennt, dies erschwere die Pflege. Für Umbauten / Anpassungen gebe es Fördermittel. Der Umbau sei im Fall von Eigentum ganz gut zu realisieren, im Fall von Mietwohnungen sei dies oft viel schwieriger.*



## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Bauzustand / Sanierungsbedarf



### Sanierungsbedarf der technischen Infrastruktur (Kanäle, Wasser- und Gasleitungen, Straßen)

Die Wasserleitungen und Abwasserkanäle stammen aus der Zeit der ersten Erschließung und sind zwischen 40 und 50 Jahre alt. An vielen Stellen weisen sie bereits Schädstellen auf. Eine Sanierung ist für die nächsten Jahre geplant. Derzeit erfolgt die Wasserbeseitigung über ein Mischsystem.

Im Rahmen der Sanierung der Infrastruktur ist auch eine Überarbeitung des Verkehrskonzeptes sowie eine Sanierung der Straßen in der Siedlung angedacht. Wichtige Aspekte sind hier eine Klassifizierung der Straßen inkl. Regelung der Geschwindigkeit, die Neuorganisation der Parkierung, Barrierefreiheit sowie eine Verbesserung der Orientierung in der Siedlung.

Im Moment müssen in der Stadt viele Straßen wegen der Verlegung von Breitbandkanälen umgebaut werden.

### Energie

#### *Aussagen der Verwaltung:*

*Nahwärmenetze seien für die städtischen Immobilien im Gebiet nicht attraktiv, weil die Stadt zu sehr guten Konditionen Gas bezieht und das Gebiet versorgt.*

*Im Bereich der städtischen Liegenschaften wurde eine Hackschnitzelheizung errichtet. Diese benötigt aber im Winter zusätzlich Gas, wodurch das System für die Stadt unrentabel wird. In den neuen Straßen werden daher keine Nahwärmekanäle verlegt.*

*Als Maßnahme um Energie zu sparen, wurden in den städtischen Gebäuden die Brenner ausgetauscht.*





## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Immobilienwerte / Vermarktbarkeit

### Immobilienwerte / Vermarktbarkeit

Im Hauptort der Stadt Karlstadt besteht eine große Nachfrage nach Bauland, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Immobilien im Bestand kommen jedoch kaum auf den Markt. In den meisten Fällen werden die Häuser über persönliche Kontakte verkauft.

Die Bodenpreise im Quartier liegen mit durchschnittlich ca. 150 €/m<sup>2</sup> deutlich höher als in den dörflich geprägten Ortsteilen (ab ca. 60-80 €/m<sup>2</sup>). Trotzdem kämpfen diese mit zunehmendem Wegzug. Der Hauptort profitiert von diesen Entwicklungen.

Zunehmend besteht auch eine Nachfrage nach altengerechten Wohnangeboten (in der Innenstadt, in Anlagen für betreutes Wohnen oder andere Angebote). Die Nachfrage ist hier derzeit höher als das Angebot.

In der Stadt gibt es eine Wohnraumschaffungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Karlstadt a. Main mbH (WSK), eine Eigengesellschaft der Stadt Karlstadt, die sich bisher insbesondere auf die Entwicklung neuer Baugebiete (z.B. Echterstraße) und die Vermarktung (Aufkauf von Wohnungen, Tauschgeschäfte organisieren, Öffentlichkeitsarbeit) konzentriert hat. Diese könnte aber evtl. auch in die Entwicklung und Vermarktung innovativer Wohnprojekte einbezogen werden.

In einigen Fällen hat die Stadt auch schon Grundstücke aufgekauft, die bestehenden Gebäude abgebrochen, neu parzelliert und verkauft.

### *Aussagen aus Fachgesprächen zum Thema Wohnungsmarkt:*

*Im Quartier finden sich zwar einige Baulücken und Leerstände. Diese bestünden jedoch nicht aufgrund von Vermarktungsschwierigkeiten. Die Nachfrage nach einem Haus in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Schulen und nahe der Altstadt sei derzeit auch für Bestandsgebäude noch hoch.*

*Die Menschen, die sich vom Einfamilienhaus trennen würden, suchten eine Wohnung im Erdgeschoss oder altengerechte Wohnungen in den Obergeschossen (insb. in der Altstadt).*

*Den Gesamtwohnungsmarkt betreffend, seien derzeit Wohnungen mit Balkon oder Terrasse und ohne innenliegendes Bad am beliebtesten. Es gebe zu wenige Wohnungen in Karlstadt, die diese Qualitäten aufwiesen.*

*Ein-Zimmer-Wohnungen in Karlstadt sind nachgefragt, würden aber in der Regel eher kurzfristig gemietet (z.B. Anfangsphase einer Scheidung, beruflicher Neustart, Referendariat etc.). In Karlstadt stellten diese Wohnungen Übergangslösungen dar (Nutzung 1-2 Jahre).*

*Nach Aussage der Teilnehmer würden auch ältere Paare große Wohnungen suchen (75m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup>). 65 m<sup>2</sup> (Zwei-Zimmer-) Wohnungen fragen eher allein lebende Menschen (z.B. Witwen, Singles) nach. Die Nachfrage nach Zwei-Zimmer-Wohnungen*

*läge im Vergleich zu Dreizimmerwohnungen bei ca. 40% zu 60%.*

*In Karlstadt gibt es eine Stadtentwicklungsgesellschaft (100%-ige Tochter der Stadt), die als Zwischenhändler auftreten und innovative Projekte entwickeln könnte (evtl. mit Förderungen).*

*Das Modell: „Grundstück einbringen und Wohnung bekommen“ erscheint attraktiv.*

### *Aussagen der Verwaltung:*

*Neubaugelände in städtischer Hand werden mit zivilrechtlicher Bauverpflichtung geregelt.*

*Junge Leute kommen von den Ortschaften in die Stadt / die Neubaugelände, „Wurzgrund“ ist sehr gefragt, hier gibt es 2 Bewerber pro Bauplatz, 2006 entwickelt, 100 EFHs, mit städtebaulichem Wettbewerb realisiert, in den letzten 5 Jahren verkauft – auf den Dörfern ist es schwieriger. Im „Wurzgrund“ hatte die Stadt 21 Grundstücke. Für diese gab es 38 Bewerber.*

*Doppelhäuser werden eher nicht nachgefragt.*

*Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien besteht, als Starterhaus nach dem Motto „Sanierung in Etappen“*

*Es bestehe v.a. eine Nachfrage nach Wohnungen im Zentrum von Karlstadt bzw. im Hauptort. Einige alte Menschen verkaufen ihr Haus in den dörflichen Ortsteilen und ziehen in den Kernort.*

*Es bestehe eine große Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen für junge Familien.*

*Für neue Wohnformen müssten entsprechende Bauträger oder Investoren gefunden werden, die auch neue Wege gehen.*

*Die GBW verkauft sanierte Wohnungen in der Siedlung.*

### *Aussagen aus der Arbeitsgruppe*

*Nach Aussagen der Teilnehmer sei der Marktwert der Immobilien der 50er Jahre (unsaniert) in diesem Gebiet heute etwas höher als der Bodenrichtwert: „Unter 200 €/m<sup>2</sup> wird derzeit nicht verkauft.“ Der Bodenrichtwert habe sich seit 1985 verdoppelt. In den letzten Jahren seien die Preise stagniert. Die Eurokrise verändere derzeit jedoch den langfristigen Trend. „In solchen Zeiten verkauft man nicht.“*

*Die Nachfrage nach Immobilien sei derzeit sehr viel höher als erwartet. Das neue Baugebiet „Wurzgrund“ sollte bis 2014 verkauft werden, sei jedoch schon Ende 2012 komplett verkauft. Auch Wohnungen würden zur Geldanlage gekauft und vermietet. Kapitalanleger würden vor Ort anlegen und gingen nicht unbedingt in größere Städte.*

*Wichtig sei das Schaffen von alternativem Wohnraum, wenn die Menschen umziehen möchten.*





## 2. Städtebauliche und bauliche Struktur \_ Immobilienwerte / Vermarktbarkeit

### *Aussagen aus dem Stadtrat*

*Es wird angemerkt, dass bei den besprochenen Themen, insbesondere dem Thema der Entwicklung der Immobilien und eines u.U. möglichen Wertverfalls Ernsthaftigkeit notwendig sei. Der Wunsch nach Werterhalt und flächendeckenden Neuausweisungen berge einen Widerspruch in sich. Die Chance für die Innenentwicklung sei es, dass es im Interesse aller Eigentümer sei, ihre Werte zu erhalten. Wird der Zusammenhang zwischen ungenutzten Flächen und starker Abnahme der Bevölkerungszahl im Innenbereich, dem daraus resultierenden Bedarf an neuem Bauland im Außenbereich erläutert und dies dann den prognostizierten Bevölkerungsdaten (sinkende Zahlen, höheres Alter der Bewohner, geringe Anzahl an 4- und Mehrpersonenhaushalten) in 30 Jahren gegenübergestellt, werde deutlich, dass es hier eines Umdenkens bedarf. Die Erkenntnis über die Folgen der Entwicklung könnte den Generationenwechsel in Gang bringen und das Tauschgeschäft beleben. Man brauche andere Wohnformen, altengerechte Wohnungen, tlw. kleinere Wohnungen, eine höhere Dichte zur Auslastung der technischen Infrastruktur etc..*

### *Aussagen der Immobilienwirtschaft:*

*Bei der Generation der heute 70/80-jährigen überwiege die Haltung, dass man Immobilien nicht unter einem Wert von 500.000€ verkaufe. Jüngere Verkäufer passen ihren Preis der Nachfrage an*

*Wertgutachten seien nicht notwendig, weil die Nachfrage nicht das Problem sei. Die Häuser gingen oft schon unter der Hand weg. Selbst für Einheimische sei es schwierig, an Grundstücke zu kommen.*

*Die Nachfrage in der Zukunft werde vor Allem in seniorengerechten Wohnungen gesehen.*

*Einen echten Überhang an EFH werde es nach Einschätzung der Sparkasse nicht geben. Allerdings werde es auf dem Land / in den Ortsteilen in 20 Jahren zu erheblichen Problemen kommen. Jedes Haus im Neubaugebiet im Kern (z.B. Wurzugrund) bedeute ein Risiko für die dörflichen Ortsteile.*

*Die Grundstücke im Bestand hätten einen Wert von ca. 30% gegenüber einer neuen Immobilie, Problem: Das bestehende Haus sei meist weniger Wert als die neue barrierefreie Wohnung.*

*Der Gutachterausschuss mache Wertgutachten / Marktgutachten, in den ländlichen Bereichen werde vom Gutachterausschuss oft zu hoch eingeschätzt.*

### Generationswechsel / Bestandsimmobilien:

*Im Erbfall würden die Häuser meist verkauft, nicht in der Familie weitergenutzt. (Gute Chance für „Bewegung im Markt“ und Steuerungsmöglichkeiten)*

*Die Grundstücke seien oft zu groß in den älteren Gebieten. Die Häuser hätten einen Renovierungsstau.*

*Bei einer angedachten GFZ von 0,5 könnten bei Grundstücken von ca. 500-600 qm bzw. bei den größeren von 900 qm gut 3-4 WE untergebracht werden. Günstig wäre es, wenn man über einen gemeinsamen Erschließungshof einfahren würde und eine Kommunikationsfläche hätte, dann aber einzelne Grundstücke mit Gartenanteil herausparzellieren könnte. Dies könnte auch eine günstige „Starterwohnung“ für junge Familien sein.*

### *Umgang mit den Immobilien / Weiterentwicklung*

*Die Grundstücke im Quartier seien teilweise recht groß, da sie früher als Nutzgarten gedient hätten. Es wird berichtet, dass es ältere Menschen gebe, die die Arbeit in ihrem Garten heute nicht mehr bewältigen können. Bei einigen stehe die Frage im Raum, was mit ihrem Haus in der Zukunft passieren solle.*

*Umbauten seien eher teuer. Leer stehende Grundstücke seien zudem häufig in privater Hand und würden seit Jahrzehnten nicht verkauft.*

*Vorschlag: Die großen Grundstücke könnten geteilt werden. Von dem Geld könne altengerecht umgebaut werden. Die Obergeschosse könnten evtl. sogar vermietet werden. Es sei wichtig, Anreize für den Umbau zu schaffen*



# 3. Innenentwicklung und Flächenmanagement



## Innenentwicklung

Die Stadt hat mit dem Aufbau der Flächenmanagement-Datenbank des LFU (AKDB Modul im GIS) begonnen und für das Quartier bereits Erhebungen mit Alterskarten erstellt. Ziel der Stadt ist es, die Innenentwicklung in allen Ortsteilen zu fördern. Es sollen Karten für alle Gebiete erstellt und die Eigentümer angesprochen werden.

In den letzten Jahren zeichnet sich eine deutliche Tendenz der Bewohner ab, von den ländlich geprägten Ortsteilen in den Hauptort zu ziehen (v.a. aufgrund der besseren Infrastruktur). Dies spiegelt sich auch in den Baulandpreisen wieder. Trotz sehr günstiger Baugrundstücke auf den Dörfern, liegt hier das Angebot deutlich über der Nachfrage. Im Hauptort ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Es ist zu erwarten, dass es langfristig v.a. in den ländlich geprägten Ortsteilen zu vermehrten Leerständen kommen wird.

## Aktuelle und künftige Flächenpotentiale zur Innenentwicklung

Zahl der Parzellen im Quartier: 325

Zahl der Baulücken: 12

Zahl der leer stehenden Gebäude: 9 = 21 Parzellen

Fläche der Baulücken: 7.330m<sup>2</sup>

Fläche der leer stehenden Gebäude: 5.120m<sup>2</sup> = 12.450 m<sup>2</sup> / 1,25 ha

Zahl der Gebäude mit Bewohnern über 70 Jahren: 38

Derzeit sind 6,5 % aller Grundstücke im Quartier nicht bebaut / bewohnt. In 15-20 Jahren kommen auf Grund der Altersstruktur zusätzlich nochmal ca. 12% der Grundstücke auf den Markt.

## Vorschläge aus der gemeinsamen Bearbeitung zur Stärkung der Innenentwicklung

um leer stehende Immobilien schneller wieder nutzbar zu machen und den Wohnungsmix im Quartier zu fördern:

- Sanierungsgebiet ausweisen (Stadt hätte Vorkaufrecht) – in der Praxis bisher nur für Altstadtbereiche möglich
- „Frühwarnsystem“ anlegen (Pflege guter Kontakte zu Akteuren aus der Immobilienbranche)
- Tauschmodell: Grundstück gegen neue, barrierefreie Wohnung
- Ermöglichung einer Nachverdichtung / des Anbaus altengerechter Wohnungen, ggf. Änderung des B-Planes
- Einrichten einer Börse für Interessenten an Baugruppen und anderen alternativen Wohnprojekten, ggf. von Seiten der Stadt, Beratung und Initiierung von Projekten möglich)

## Arbeitsgruppe

Ein Großteil der Besitzer von Baulücken im Quartier verkaufe nicht. Gleichzeitig gebe es viele junge Familien, die in Karlstadt ein Grundstück / Haus suchen. Sie seien gezwungen ein Grundstück im Neubaugebiet zu erwerben, wenn sie vor Ort bleiben möchten.

Es könnte sinnvoll sein, im Quartier nachzuverdichten und mehrere Parzellen gemeinsam zu erschließen.

Eine Möglichkeit die Innenentwicklung zu fördern und die Bewohnerzahl des Quartiers wieder zu

erhöhen sei, in der Nähe alternativen Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen (altengerecht, barrierefrei / -arm). Es wird davon ausgegangen, dass viele ältere Bewohner in ihrem Haus bleiben möchten, es aber auch jene gebe, die das Angebot einer altengerechten Wohnung im Quartier gern annehmen würden.



# 4. Demografische Daten



## Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl sinkt in den nächsten 17 Jahren (2012-2029) um ca. 7%.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren			
		unter 18	18 bis unter 40	40 bis unter 65	65 oder älter
2009	14 919	2 703	3 732	5 510	2 974
2010	14 870	2 630	3 720	5 570	2 960
2011	14 830	2 530	3 690	5 620	2 990
2012	14 770	2 470	3 660	5 610	3 030
2013	14 720	2 430	3 620	5 560	3 100
2014	14 660	2 370	3 610	5 500	3 180
2015	14 600	2 330	3 560	5 450	3 260
2016	14 540	2 290	3 530	5 410	3 310
2017	14 480	2 280	3 500	5 330	3 370
2018	14 420	2 250	3 470	5 250	3 450
2019	14 360	2 220	3 430	5 210	3 500
2020	14 290	2 190	3 380	5 160	3 560
2021	14 230	2 170	3 350	5 090	3 620
2022	14 170	2 160	3 300	5 040	3 670
2023	14 110	2 130	3 270	4 990	3 720
2024	14 040	2 120	3 220	4 930	3 770
2025	13 980	2 120	3 170	4 850	3 840
2026	13 910	2 090	3 150	4 750	3 930
2027	13 850	2 070	3 110	4 680	3 990
2028	13 780	2 050	3 060	4 610	4 050
2029	13 710	2 040	3 020	4 550	4 110
	<b>-1060</b>	<b>-430</b>	<b>-640</b>	<b>-1060</b>	<b>+1080</b>

\* Die Werte der Jahre 2010 bis 2029 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Quelle: Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



# 4. Demografische Daten



## Bevölkerungsaufbau

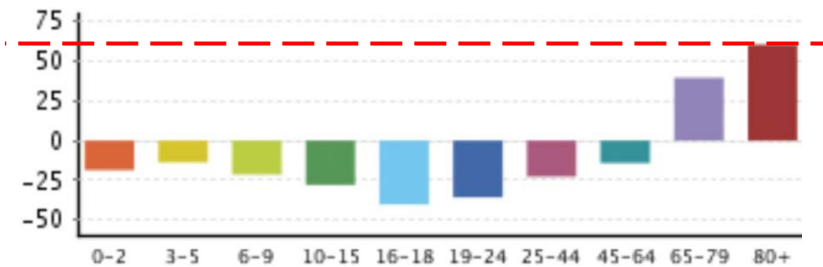
In Karlstadt wird sich der Aufbau der Bevölkerung bis 2030 deutlich verändern. Die Zahl der über 65-Jährigen wird deutlich ansteigen. Alle anderen Altersgruppen werden kleiner.

Bevölkerungsstruktur 2009 & 2030 nach Geschlecht und Alter



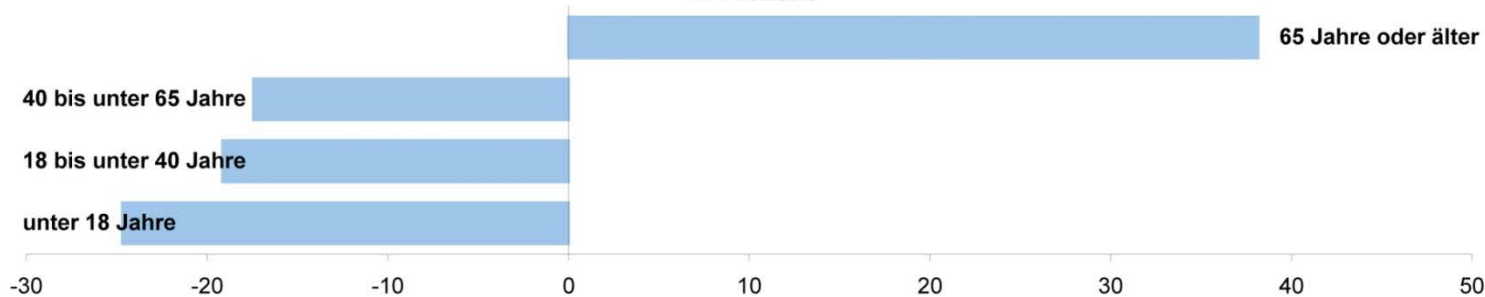
Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmannstiftung, 2012

Änderung der Altersstruktur von 2009 auf 2030 (%)



Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmannstiftung, 2012

**Veränderung der Bevölkerung 2029 gegenüber 2009 nach Altersgruppen in Prozent**



Quelle: Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre) wird im Zeitraum 2009 bis 2029 um 24,7% abnehmen, die Zahl der Über-65-Jährigen um 38,2% steigen.



## 4. Demografische Daten \_ Altersstruktur und Belegung der Wohngebäude



<b>Karlstadt</b>		<b>Quartier ‚Alte Siedlung‘</b>	
Alterszusammensetzung der Bewohner (Bev. im Dez. 2010, Statistik kommunal Mai 2012)		Alterszusammensetzung der Bewohner (Feb. 2012, Daten aus Bewerbung)	
0 - 5 Jahre	5,0 %	0 - 5 Jahre	2,9%
6 - 14 Jahre	9,0 %	6 - 14 Jahre	8,4%
15 – 24 Jahre	12,1 %	15 – 24 Jahre	7,9%
25 – 49 Jahre	32,6%	25 – 49 Jahre	31,8%
50 – 64 Jahre	21,6 %	50 – 64 Jahre	23,6%
<b>65 +</b>	<b>19,7%</b>	<b>65 +</b>	<b>25,4%</b>
Altersdurchschnitt: <b>43,5 Jahre</b> (2010) (Bertelsmann-Stiftung 2012, Wegweiser Kommune)		Altersdurchschnitt: ca. <b>47 Jahre</b> (2012) (Sept. 2012, Daten Einwohnermeldeamt)	

Die Tabellen zeigt den Altersaufbau der Gesamtstadt und des Quartieres.

Die stärksten Differenzen zeigen sich im Bereich der 15-24-Jährigen, die im Quartier deutlich weniger vertreten sind als in der Gesamtstadt sowie bei den über 65-Jährigen, die im Quartier deutlich höhere Zahlen aufweisen.

Die veränderte Altersstruktur zeigt sich auch, wenn man sich die Zahl der Gebäude im Quartier anschaut, in denen nur noch Menschen über 70 Jahre bzw. über 60 Jahre leben.

Auf 38 Parzellen leben ausschließlich Menschen, die älter als 70 Jahre sind. Dies entspricht ca. 12% der Grundstücke im Quartier.

Weitere 13 Parzellen sind ausschließlich von Bewohnern zwischen 60 und 70 Jahren bewohnt. Dies entspricht weiteren 4%.

16% aller Grundstücke sind ausschließlich von Bewohnern älter als 60 Jahre bewohnt.







# 5. Wohnraumangebot

## Art der Wohngebäude

**92,7%** aller Gebäude haben 1 oder 2 Wohnungen (≈ EFH)

7,3% Mehrfamilienhäuser

**78,5%** der Wohnungen in Karlstadt liegen in Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen

Quelle: Statistik kommunal, 2012

Die statistischen Daten zeigen, dass sich ein großer Teil der Wohnungen in Karlstadt in Ein- und Zweifamilienhäusern (93%) befindet. Die durchschnittliche Wohnfläche ist sehr hoch.

Stellt man diese Zahlen der Anzahl der Einpersonenhaushalte (33%) gegenüber und bezieht den gesellschaftlichen Wandel / neue differenzierte Lebensformen (Singles, Patchworkfamilien, Paare ohne Kinder, Leben in WGs etc.) mit ein, wird sehr deutlich, dass der bestehende Wohnungsbestand (fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser) relativ einseitig ausgebildet ist.

Insbesondere altengerechte Wohnungen sind nur in einem sehr geringen Maße vorhanden. Die Nachfrage ist steigend. In Karlstadt wurden bereits zwei Anlagen mit barrierearmen Wohnungen gebaut (Echterstraße, am Krankenhaus). Weitere sollen folgen.

## Wohnfläche

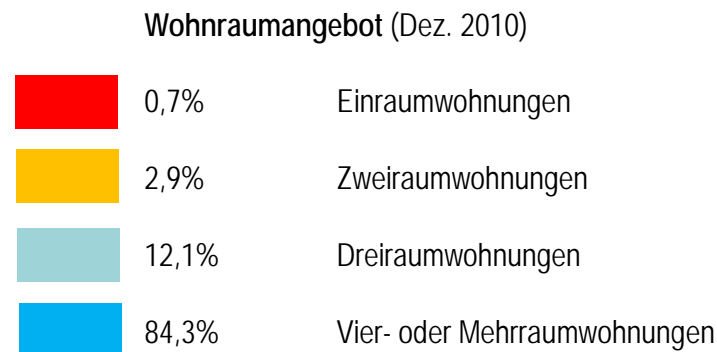
Durchschnittliche **Wohnfläche / Wohnung: 103 m<sup>2</sup>**  
(LK Main-Spessart: 104 m<sup>2</sup>, Unterfranken: 98 m<sup>2</sup>)

Quelle: Statistik kommunal, 2012

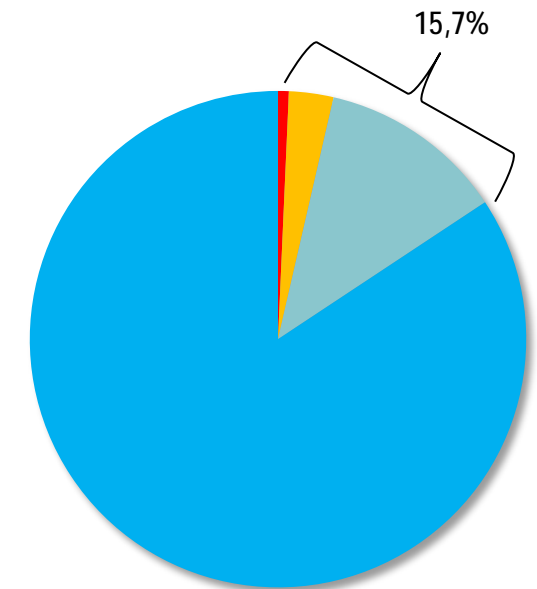
## Einpersonenhaushalte

Anteil der Einpersonenhaushalte an den Haushalten gesamt: **33,3%** (01.01.2007)

Quelle: INKAR 2010



Quelle: Statistik kommunal, 2012





## 5. Wohnraumangebot - Wohnformen

### **Pflegedienst**

Alternative Wohnangebote (zum EFH) wären wichtig und würden auch gut angenommen.

Gerade Aussiedler hielten sehr am Haus fest, da sie schon einmal „alles verloren“ haben. Sie wollen ihr soziales Umfeld i.d.R. nicht verlassen.

Änderungen der eigenen Situation oder in der Lebensplanung (auch bzgl. der Wohnsituation) kämen meist viel zu spät. Für bereits 80-Jährige sei es extrem schwer, etwas zu ändern. Man müsse die Dinge regeln, bevor man 70 wird.

### **Immobilienwirtschaft**

Der genossenschaftliche Ansatz für das Wohnen funktioniere im ländlichen Bereich nicht so gut. Für viele sei es erschwinglich, reales Eigentum aufzubauen. Dieses werde bevorzugt. Wer dies nicht kann / will, entscheide sich für die Miete.

Innovative Grundrisse für neue Wohnformen ließen sich nicht so leicht realisieren, da die Bauwirtschaft oft nur konventionelle Grundrisse und Haustypen anbiete.

Kleine Baugruppen (2-3 Privatpersonen, die sich zusammentun) könnte eine Möglichkeit sein, solche Ideen umzusetzen.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft könnte ggf. (evtl. mit Förderungen) als Zwischenhändler auftreten und sich bei der Entwicklung innovativer Wohnprojekte engagieren.

Erste Ideen für eine Kooperation:

Sparkasse, Stadtentwicklungsgesellschaft und Stadt für ein Modell zum Zugriff und zur Entwicklung von neuen Wohnformen auf Baulücken und für Bestandsimmobilien im Quartier

Nachfrage nach Wohnformen:

Das neue Gebäude am Main mit betreutem Wohnen sei sehr nachgefragt.

Die Sparkasse habe alle 26 WE des betreuten Wohnens verkauft. Anfangs wollten manche nicht dorthin ziehen, doch jetzt gebe es eine Warteliste.

In der Altstadt gebe es eine Nachfrage nach Wohnungen mit Lift. Ab dem 3.OG sei ein Lift absolut notwendig.

Ein „Mittelding“ zwischen Haus mit Garten und Wohnung in der Stadt (z.B. im Modellquartier) könnte ein neuer Markt sein (z.B. kleine Baugruppen mit 2-3 Parteien).

### **Arbeitsgruppe**

Es wird angesprochen, dass derzeit viele Alleinstehende (z.B. Witwen) im Quartier lebten. Die meisten würden ihre Häuser nicht verlassen, sondern ihr eigenes Leben dort weiterführen wollen. Viele sähen keine Notwendigkeit, etwas am Haus zu verändern oder zu modernisieren. Sie möchten so alt werden, wie sie immer gelebt hätten. Sie verblieben meist auch allein in ihrem Haus, wenn sie gepflegt werden müssten.

Flexiblere Menschen zögen bereits in jüngeren Jahren (mit 50/60 Jahren) in besser für das Alter geeignete Wohnungen.

Es bestehe ein großer Beratungsbedarf bezüglich des Wohnens im Alter im Gebiet

Die Altstadt habe durch die Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren als Wohnstandort wieder an Bedeutung gewonnen. Es sei (v.a. bei älteren Menschen) zu beobachten, dass sie in die Altstadt zurückkehren und dort Eigentumswohnungen erwerben. Gefragt seien v.a. altengerechte Wohnungen, mit Aufzug v.a. in den Obergeschossen. In der Altstadt ließen altengerechte Wohnungen jedoch fast nur bei Neubauten umsetzen, für die es nur wenige Standorte gebe. Es gebe daher einen Trend im Umgriff der Altstadt zu wohnen, insbesondere im Norden.

Das Angebot sei geringer als die Nachfrage. Interessant wären auch Angebote für Servicewohnen. Dies würde unter Umständen auch bei jungen Menschen, die viel unterwegs sind, gut ankommen.

Es wird die Chance angesprochen, da viele alte Menschen im Quartier lebten, dieses genau auf diese Altersgruppe auszurichten. Als Einwand wird vorgebracht, dass einer „Ghettoisierung“ vorgebeugt werden solle und eine gemischte Bewohnerstruktur wünschenswert sei.

Es wird erzählt, dass die Einfamilienhäuser häufig nicht an die Kinder- sondern eher die Enkelgeneration vererbt würden. Diese kämen öfter zurück nach Karlstadt.

Es wird auch ausgesagt, dass es im Quartier kaum Kinder gebe, weil die Häuser nicht verkauft würden und damit der Generationenwechsel noch nicht stattfinden würde. Eine Mischung von Jung und Alt im Quartier wird aber als wichtig erachtet.

### **Wohnen im Alter / Pflege**

Sinnvoll sei die Anpassung der Einfamilienhäuser, z.B. der Einbau von Treppenliften.





## Städtische Wohnungen im Quartier (Aussagen aus Stadtrat und Verwaltung)

Insgesamt verfüge die Stadt über 140 Wohnungen, einige davon befänden sich in der „Alten Siedlung“. Von diesen Wohnungen wurde bisher nur ein kleiner Teil saniert.

Im Bereich der v. Querfurt-Straße wurden Heizungen und Sanitäreinrichtungen erneuert. Die Gebäude in der Johann-Zahn-Straße seien unsaniert. Die städtischen Wohnungen in der Siedlung seien ca. 55-70m<sup>2</sup> groß und in der Regel mit 1-2 Personen belegt. Die Bewohner seien im Durchschnitt ca. 55 Jahre alt. Sanierungen würden begrüßt, vorangegangene Sanierungen seien behutsam durchgeführt worden, so dass hier von guten Erfahrungen der betroffenen Mieter berichtet wird.

Eine Anpassung der städtischen Wohnungen (seniorengerecht / barrierefrei) werde befürwortet. Durch eine Aufwertung der Bestandsimmobilien sei es vielleicht auch möglich, ältere Besitzer von Einfamilienhäusern zu einem Umzug zu bewegen und somit als Stadt auch an Immobilien im Quartier zu gelangen (frei werdende EFH, auf denen neue Wohnkonzepte realisiert werden könnten).

Die Steuerung im Bereich des Wohnraumangebotes wird positiv gewertet. Die Stadt habe in 30 Jahren Altstadtsanierung bereits Erfahrungen mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gesammelt. Man brauche einen „langen Atem“ und ein gutes Konzept. Die Einfamilienhausgebiete können die Aufgabe der Zukunft werden. Die hier erarbeiteten Ideen könnten dann auch auf andere (EFH-)Gebiete in der Stadt übertragen werden. Die Stadt werde als neutraler Partner wahrgenommen. Aus diesem Grund wären sie auch für das Thema Grundstückstausch ein guter Partner.

Gerade im Bereich der Immobilien und Freiräume in der v. Querfurt-Straße wird ein großes Potential gesehen. Auch in Verknüpfung der Wohnungssanierung mit der Ausbildung eines Treffpunktes und der Aufwertung der Freiräume.



# 6. Versorgung



## Nahversorgung

Das Quartier „Alte Siedlung“ hat sich in den letzten 30 Jahren bezüglich der Nahversorgung stark verändert. Gab es früher noch kleine Läden (Bäcker, Metzger, Lebensmittel) direkt in der Siedlung, haben sich heute größere Märkte an den Rändern angesiedelt.

Die bestehende Nahversorgung wird als ausreichend betrachtet. Da es sich aber bei dem siedlungsnahen Lebensmittelmarkt im Osten der Siedlung um einen eigentümergeführten ‚Spar‘ handelt, sind Veränderungen absehbar. In ca. 5 Jahren wird der Eigentümer voraussichtlich in Ruhestand gehen, die Zukunft des Marktes ist dann unklar. Die Sicherung der Nahversorgung (Grundversorgung in der Siedlung, v.a. auch für ältere bzw. mobilitätseingeschränkte Menschen) ist ein wichtiges Ziel.

Neben dem Lebensmittelmarkt im Osten nutzen die Bewohner v.a. das Angebot des Tegut nördlich des Gebietes, insb. für Familieneinkäufe mit dem Auto.

Daneben wird die Siedlung einmal in der Woche von einem Bäckereiauto (mit einigen Lebensmitteln) angefahren, das auf Wunsch auch an bestimmten Stellen hält.

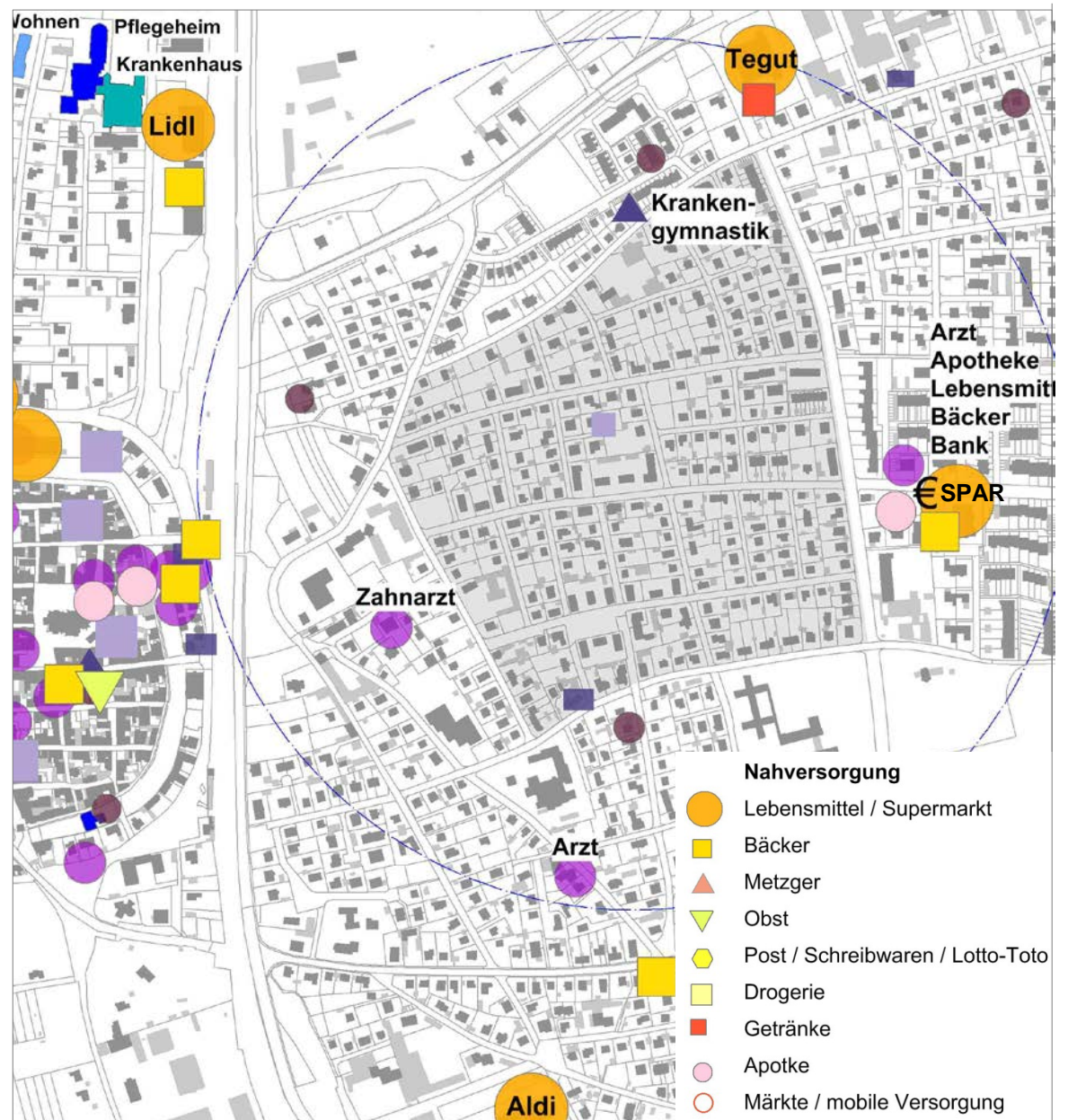
### Aussagen aus der Arbeitsgruppe:

*Soll die Nahversorgung in der Siedlung über einen kleinen Laden gewährleistet werden, sei dies nur über alternative Organisations- und Finanzierungs-konzepte denkbar. Auch eine höhere Bevölkerungsdichte unterstütze die Rentabilität kleiner Geschäfte. Wesentlich sei das Einkaufsverhalten der Bewohner.*

*Einige Läden (Nahrungsmittel) im Quartier seien in Praxen für Krankengymnastik bzw. Logopädie umgewandelt worden, andere wurden zu Wohnungen umgenutzt.*

*In Karlstadt gebe es nur einen Drogeriemarkt (dm). Viele würden mit dem Auto fahren und an anderen Stellen einkaufen.*

*Für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen brächten auch die ambulanten Pflegedienste bei Bedarf Sachen mit.*



# 6. Versorgung



## Ärztliche Versorgung

Quartiersnah sind derzeit noch 3 Ärzte tätig, die in den nächsten Jahren in Ruhestand gehen werden. Der Generationswechsel der Arztpraxen vollzieht sich schleppend. Auch die Sicherung der ärztlichen Versorgung wird vor Ort als wichtiges Ziel formuliert. Eine Konzentration der Ärzte (z.B. in einem Ärztehaus) kann evtl. eine Lösung darstellen. Dieses müsste dann jedoch gut erreichbar sein und zentral liegen.

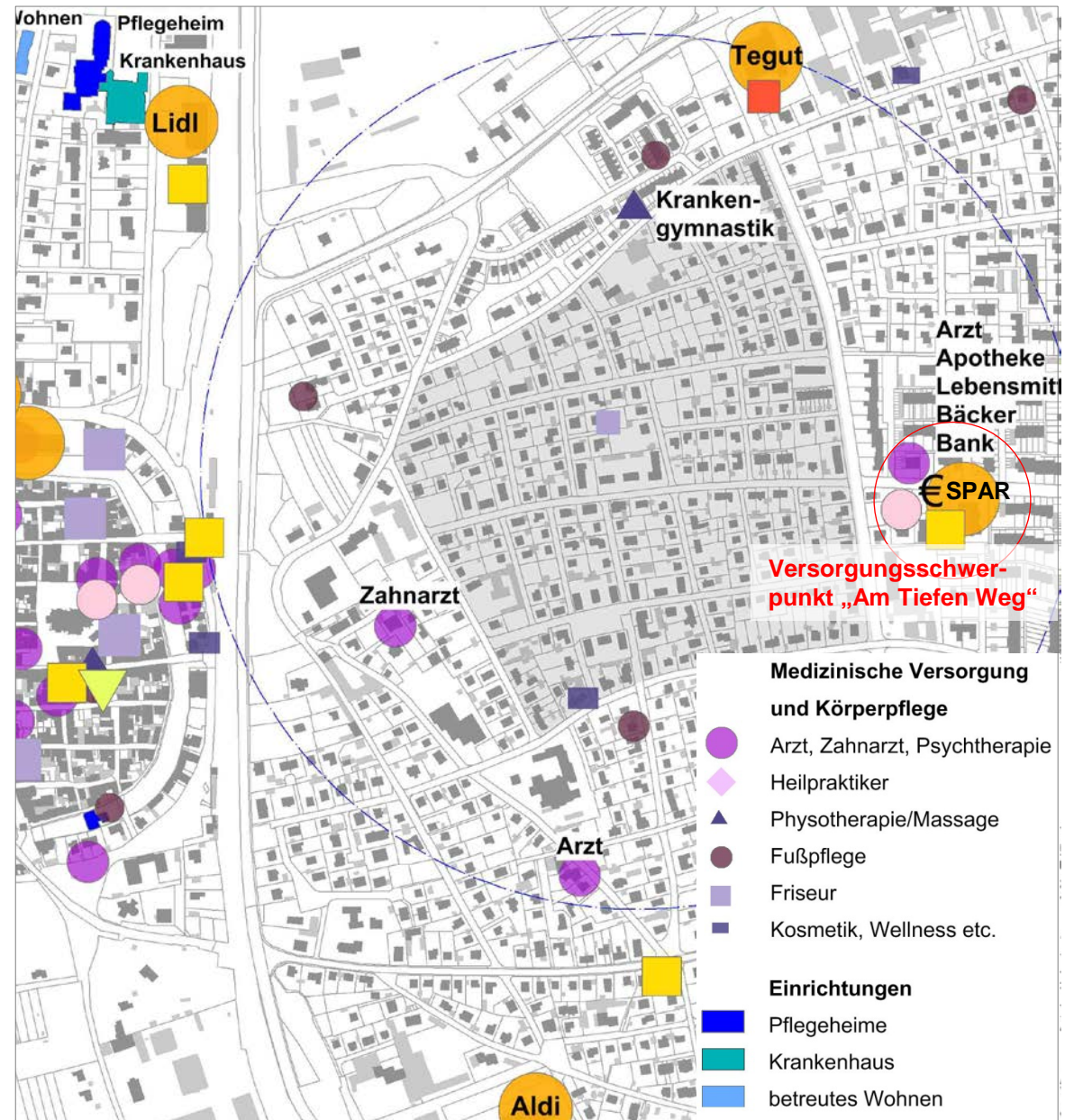
## Versorgungsschwerpunkt „Am Tiefen Weg“

### Aussagen aus der Arbeitsgruppe

*Es gebe einen Nahversorgungsschwerpunkt „Am Tiefen Weg“ (Spar mit Fleischabteilung, Bäcker, Apotheke, Arzt, Restaurant, Kneipe, Bank, Bildungsangebote, in direkter Nachbarschaft Pfarrgemeinde und Kindertagesstätte). Die Gebäude und Nutzungen lagern sich um eine freie Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Der Ort mit seiner Nutzungsbündelung sei von Bedeutung für das Quartier.*

*Ein größeres Gebäude am Platz stehe teilweise leer. In diesem Gebäude werden große Potentiale gesehen. Das Gebäude sei als Wohn- und Geschäftshaus gebaut, die Einheiten einzeln verkauft worden. Die Nutzung sei in vielen Bereichen als Büronutzung festgesetzt. Früher hätte es hier mehrere Ärzte gegeben, die jedoch auf Grund der mangelnden Barrierefreiheit (Treppenstück vor dem Aufzug) und hoher Mieten einen anderen Standort gesucht hätten. Einige Räume seien immer nur für kurze Zeiträume vermietet.*

*Die Mehrheit der Flächen gehöre einem Kapitalanleger, der ggf. auch günstiger vermieten würde. Die Flächen seien auch für eine Umnutzung zu Wohnen geeignet.*





## Pflege

Im Landkreis Main-Spessart werden 74% aller Pflegebedürftigen zu Hause gepflegt. Die Pflege erfolgt durch Angehörige bzw. ambulante Pflegedienste. In Karlstadt versorgen der ambulante Pflegedienst der Caritas Sozialstation sowie die Sozialstation Erika Rickert pflegebedürftige Menschen. Neben Pflegeleistungen werden auch Serviceleistungen angeboten, die jedoch gesondert abgerechnet werden.

Am Main ist eine neue Anlage für Betreutes Wohnen mit 26 seniorengerechten Eigentumswohnungen entstanden.

Stationäre Versorgung wird durch die Otto und Anne Herold Altersheimstiftung angeboten. In dem Seniorenstift leben ca. 140 Bewohner. Das Eintrittsalter liegt durchschnittlich bei 86 Jahren.

Zudem gibt es einen Ambulanten Hospiz- und Palliativberatungsdienst „Hospizverein Main-Spessart e.V.“

Im Seniorenpolitischen Gesamtkonzept wird eine Zunahme der Pflegefälle im Landkreis um über 30% prognostiziert. Betont wird die Vorsorge für die zunehmende Zahl demenzkranker Menschen (Stationär sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften) sowie Entlastungsangebote für pflegende Angehörige.

### Aussagen der Caritas zu Angeboten für Menschen mit Unterstützungsbedarf

*Im Quartier werden ca. 20 Menschen von der Caritas Sozialstation ambulant versorgt.*

*Ergänzende Hilfen (Unterstützung im Alltag, Serviceleistungen), die gesondert / privat gezahlt werden müssen, werden manchmal nicht angenommen. Es wird berichtet, dass sich die Generation der heute pflegebedürftigen Menschen „wenig gönnt“ und es auch aus diesem Grund vermehrt zu Vereinsamung im Alter kommt.*

*Die Caritas bietet einmal wöchentlich einen Betreuungstag an, der sehr gut angenommen werde. In der Siedlung gebe es zudem 2x im Monat von der Diakonie einen Betreuungstag. (ev. Pfarrei)*

*Die Caritas habe auch Alltagsbegleiter, die aus dem Betreuungsgeld (Demenz, Pflegestufe 0) bezahlt werden können. Mit diesem zus. Angebot könne der Tag gut strukturiert werden (Pflege und Betreuung im Wechsel mit kleineren Pausen ohne Betreuung).*

*Oft werden Hilfen nicht in Anspruch genommen, weil die älteren Menschen denken, es wäre kein Geld vorhanden und das Haus müsse für die Erben aufgehoben werden.*

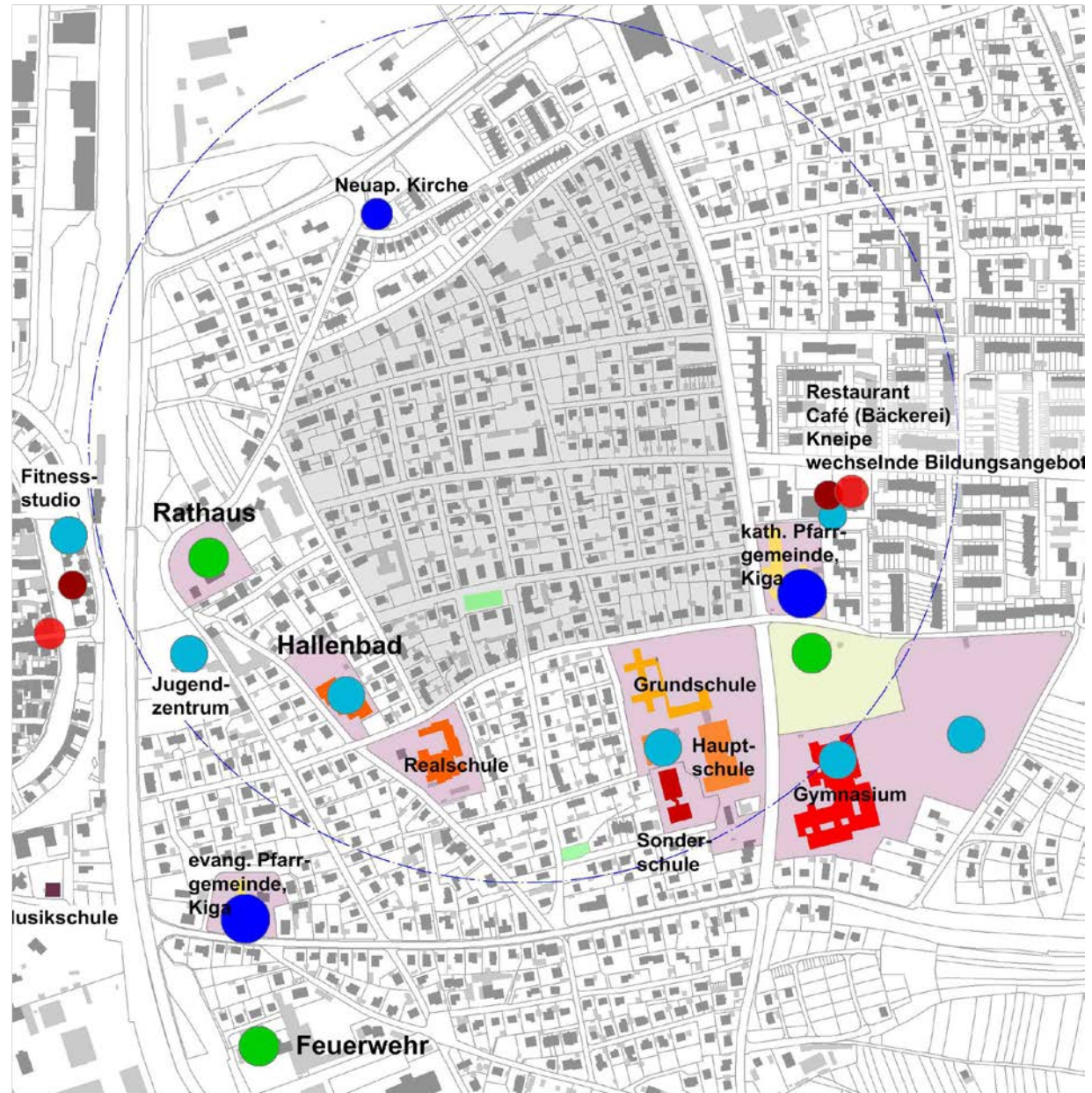


# 7. Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf



Die Siedlung ist von zahlreichen Gemeinbedarfs- und Bildungseinrichtungen umgeben. Neben der Lage am Schulzentrum mit allen Schularten befinden sich Schwimmhalle, katholische Pfarrgemeinde mit einem Kinderhaus sowie das Rathaus in direkter Nachbarschaft.

Diese Lage stellt ein großes Potential für das Gebiet dar.



- |                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Bildungseinrichtungen</b> | <b>Treffpunkte</b>                                     |
| Kinderkrippe                 | Restaurants  |
| Kindergarten / Kinderhort    | Cafes  |
| Grundschule                  | Pfarrgemeinden   |
| Hauptschule                  | Einrichtungen Sport/Jugend                             |
| Realschule                   | Gemeindevorrichtungen                                  |
| Gymnasium                    |  |
| Sonderschule                 | <b>Freiflächen</b>                                     |
| Berufsschulen                | Spielplatz   |
| VHS, Musikschule u.ä.        | Friedhof   |
|                              | Freiflächen um öffentliche Einrichtungen/Institutionen |





## 7. Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf

---

### Soziale Infrastruktur / Angebote

In der „Alten Siedlung“ bzw. in direkter Nachbarschaft gibt es Angebote verschiedener Träger:

Wichtiger Treffpunkt im Quartier war der Gasthof „Zur Mühle“. Hier trafen sich v.a. auch ältere BewohnerInnen. Mit Schließung dieses Gasthofes verschwand der letzte öffentliche Treffpunkt im Quartier.

- Diakonie (Pfarrei in der Siedlung): 2x im Monat Betreuungstag  
Es wird berichtet, dass das Pfarrzentrum als Treffpunkt (auch für Senioren) etwas an Bedeutung verliert. Manche bevorzugten konfessionsunabhängige Angebote oder Angebote in der Altstadt. Die Pfarrei verfügt über Räume, die Sie der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt. Die Kosten sind jedoch relativ hoch.
- Die Nähe zum Schwimmbad ermöglicht die Teilnahme an unterschiedlichen Kursen. Für alte Menschen werden eine Osteoporosegruppe und eine Herzgruppe u.a. angeboten.
- Auch die Ehrenamtsbörse befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartier. Sie bietet u.a. einen Senioreneinkaufsfahrdienst an und vermittelt Lesepaten und Leihomas / -opas.

Für alte Menschen gibt es auf gesamtstädtischer Ebene zahlreiche Angebote verschiedener Träger (Kolpingfamilie, VdK, Altenclub der AWO, Otto und Anne Herold Altersheimstiftung, Caritas-Sozialstation). Hierzu zählen Seniorennachmittage, Info-Veranstaltungen, Sportangebote, Feste etc.







## 7. Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf

### Aussagen aus den Fachgesprächen:

#### Caritas

Die Hauptbarriere für ältere Menschen sei die Vereinsamung. Es sei jetzt eine Generation alt, die sich nichts gönne. Sie sei schwer zu mobilisieren. Ein Treffpunkt könne hier frühzeitig gegensteuern. Wer viel zu Hause sei, habe Scheu, wieder unter die Menschen zu gehen. Hier gebe es sehr viele Sorgen und Ängste, nicht angenommen zu werden oder in peinliche Situationen zu geraten. Je länger der Zurückzug anhält, desto schwieriger werde es.

Kleine Begegnungsstätten wie ein Mittagstisch oder ein Cafe seien wichtig. So etwas könne auch mithilfe von Schülern organisiert werden (z.B. im Rahmen des Hauswirtschaftsunterrichts). Einen Bewohnertreff im Quartier würde die Caritas aktiv unterstützen.

Das Rote Kreuz fährt im Raum Karlstadt warmes Essen aus. Dieses Angebot werde gut angenommen.

#### Verwaltung

Evtl. sei die Einrichtung eines Bewohnertreffs im Quartier möglich. Es gebe städtische Räumlichkeiten, die ab 2014 frei würden und die man evtl. herrichten könne. Diese würden sich auch für die Projektarbeit eignen. Die Ehrenamtsbörse könne ggf. Hilfestellungen / Anregungen geben.

#### Stadtrat

Schön wäre es, die Mensa der Schulen zu öffnen und hier einen Mittagstisch anzubieten. Hier wird das Beispiel Binsfeld genannt. Es gelte hier jedoch die rechtlichen Hürden zu überwinden.

#### Bewohner

Ein Bewohnertreff wird begrüßt. Er solle für alle Generationen ein attraktiver Anlaufpunkt sein. Der Austausch solle gefördert werden. Auch Beratungsangebote werden begrüßt. Angesprochen wird zudem die Wiedereröffnung einer Gaststätte sowie der Aufbau nachbarschaftlicher Angebote und Unterstützung (z.B. Kinderbetreuung, Fahrdienst, Quartiersmanagement für Immobilienvermittlung, Ehrenamtsbörse, etc.)

Ein Familienprogramm gebe es in der Stadt, jetzt müsse etwas für und von Senioren hinzukommen. Die Mischung der Bevölkerungsgruppen sei wichtig.

#### Siedlerverein

Früher traf man sich viel im Lokal des Fußballvereins. Seit man dort nicht mehr aktiv sei, fehle ein Treffpunkt. In der Nähe des Supermarktes Spar gebe es einen Treffpunkt für junge Leute (Gonzo's).

Die Idee der Aufwertung des Spielplatzes wird sehr begrüßt. Vorschläge sind z.B. eine Multifunktionsfläche (auch für Feste), Wasser- und Stromanschlüsse und eine Bocciabahn

Der Siedlerverein würde sich gern im neuen Treffpunkt engagieren, z.B. auch für Quartiersfest auf neuem Platz.

#### Arbeitsgruppe

Im Quartier fehle eine attraktive Infrastruktur für alte Menschen. Die, die es gebe, werde eher wenig genutzt. Man gehe lieber in die Stadt, wo man mehr Leute trafe / das Leben stattfinden würde. Bei entsprechender Anbindung an die Altstadt könnten die fehlenden Angebote jedoch auch dort genutzt werden.

Im Quartier gebe es wenige Räumlichkeiten für die Gemeinschaft. Der Siedlerverein trafe sich beispielsweise in der Altstadt oder im Rotkreuzhaus. Die Pfarrgemeinde habe Räume, die jedoch relativ teuer vermietet würden. Der Gasthof „zur Mühle“ sei ein wichtiger Treffpunkt gewesen, insbesondere für Ältere. Er sei vor einiger Zeit geschlossen worden.

Südlich des Quartiers befindet sich ein großes Schulzentrum. Zum Thema Schule als Treffpunkt im Quartier gibt es unterschiedliche Meinungen. Die Schulen stellten auf jeden Fall einen Treffpunkt für Familien mit Kindern dar. Bewohner der Umgebung könnten auch kommen zu Festen. Die Schulen seien teilweise auch untereinander vernetzt und machten schulübergreifende Projekte.

Der Sportplatz des Gymnasiums sei im Eigentum des Landkreises. Wegen Lärmimmissionen sei dieser nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Im Hallenbad finden unterschiedliche Veranstaltungen / Kurse statt: z.B. die Osteoporosegruppe, Herzgruppe etc.

Die Mietergärten im Quartier werden vom katholischen Arbeiter- und Männerverein vermietet und vielfach von jüngeren Frauen angemietet.

#### Ehrenamtsbörse:

Die Ehrenamtsbörse vermittelt Hilfestellungen und ehrenamtliche Tätigkeiten an Bedürftige. Auch der Einkaufsbus wird von der Ehrenamtsbörse organisiert.

Eine Stärkung der Nachbarschaft und ein Bewohnertreff werden befürwortet.

Die Nachfrage nach Spielplätzen ist nicht mehr so groß, weil fast alle Kinder in Betreuung sind, lange Schulzeiten haben, danach in Vereinen sind.

Schön wären vereinzelte „Hot Spots“ mit Bank und Tisch als Treffpunkte.





## 8. Netzwerke

---

### Netzwerke

In der „Alten Siedlung“ sind im Laufe der Jahrzehnte nachbarschaftliche Beziehungen mit unterschiedlichen Qualitäten entstanden.

Gerade in den ersten Jahren nach Bezug (Familienphase), gab es z.T. sehr enge **nachbarschaftliche Beziehungen**. Durch die häufigen Begegnungen und gegenseitige Unterstützung entstanden Kontakte, die nach Auszug der Kinder zurückgingen. Es wird berichtet, dass für diese Kontakte heute weniger Zeit sei; diese Entwicklung wird jedoch auch bedauert. Es besteht der Wunsch, Nachbarschaft wieder mehr zu stärken.

Im Quartier besteht seit vielen Jahrzehnten ein **Siedlerverein**. Heute wird über ihn die Versorgung mit Erdgas organisiert (Kosteneinsparungen). Durch die Mitgliedschaft erhalten die Bewohner zudem eine Haushaftpflichtversicherung. Knapp die Hälfte der Quartiersbewohner sind Mitglieder im Verein, das bedeutet nahezu alle Haushalte.

Dem Verein zugehörig empfinden sich jedoch v.a. die älteren Bewohner (häufig ältere Witwen) des Quartiers, die sich regelmäßig treffen. Teilweise erfolgt hier auch eine gegenseitige Unterstützung mit kleinen Alltagshilfestellungen.

Ein **stadtweites Netzwerk** ist das „**Bündnis Familie**“, das sich um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf kümmert und sich für das gute Zusammenleben aller Generationen engagiert.

### Ehrenamtsbörse

Ein **Seniorenbeirat** vertritt die Interessen alter Menschen.





## Aussagen aus den Fachgesprächen:

### Stadtrat

Es wird vorgeschlagen, die Siedlung zur „Mehrgenerationensiedlung“ zu entwickeln. Früher habe man sich gegenseitig in der Großfamilie unterstützt, vielleicht gebe es moderne Formen der Unterstützung auf Quartiersebene.

### Verwaltung

Das „Miteinander“ innerhalb der Bewohnerschaft wird immer wichtiger.

### Pflegedienst:

Generell sei es sehr wichtig, die junge Generation mit ins Boot zu holen. Dann würden Tabus und die Sicht auf das Alter verändert. Mit dem Thema des Altwerdens müsse viel offener umgegangen werden. Es wäre daher sinnvoll Projekte mit Jugendlichen / Schülern / Azubis / Praktikanten durchzuführen. Hier gibt es durchaus ein Interesse an der Situation der Älteren und wenig Berührungspunkte.

### Arbeitsgruppe

Es wird berichtet, dass es ältere Menschen gebe, die die Arbeit in ihrem Garten heute nicht mehr bewältigen können. Bewohner des Quartiers würden sich aber nicht trauen, diese zu fragen, ob sie Unterstützung benötigten. Gut wäre eine Plattform, die Hilfesuchende und Helfende zusammenbringt.

### Ehrenamtsbörse

Nachbarschaftshilfe werde bereits über die Ehrenamtsbörse geleistet. Es handele sich um ein sehr kleines Netzwerk, da das Prinzip sei „keine Arbeit anzubieten, mit der auch jemand Geld verdienen könnte“. Es gebe z.B. Besuchsdienste im Altenheim, Unterstützung bei der „Tafel“ sowie ein „Lesepatenprojekt“. Das Thema könne aber noch mehr in die Öffentlichkeit gebracht und praktiziert werden.

### Finanzierung

Leichter als Förderungen zu beantragen ist es, bei Firmen / Banken nach Unterstützung zu fragen

Die Ehrenamtsbörse bekommen eine Förderung vom Sozialministerium, der Raum wird von der Stadt gestellt.

Die Tätigkeit der Ehrenamtsbörse ist komplett ehrenamtlich, sie vermittelt zwischen Hilfesuchenden und Helfern, z.B. Lesepaten. Hier ist auch ein Führungszeugnis notwendig. Die Ehrenamtsbörse kann auch Zimmer in der Schule nutzen.

Es gibt eine Tauschbörse in Karlstadt, wo Dienstleistungen getauscht werden.

### Volks- und Raiffeisenbank zur Gründung einer Quartiersgenossenschaft / einem Netzwerk für gegenseitige Unterstützung:

Man müsse zuerst den Bedarf kennen, ggf. durch eine Bürgerumfrage erheben.

Ein Netzwerk brauche eine Anlaufstelle, eine Plattform, die Hilfesuchende und Helfende zusammenbringt und 2-3 Personen, die das Ganze tragen. Das Genossenschaftsmodell eigne sich für soziale Projekte und Netzwerke. Bei der Organisationsform der Genossenschaft müssen mind. 7 Personen Mitglieder sein.

Um das Angebot bekannt zu machen, brauche es Öffentlichkeitsarbeit (Aushänge, Haus- und Briefwurfsendungen).

Das Angebot sollte für einen Querschnitt der Bevölkerung attraktiv sein (Mischung der Bevölkerungsgruppen / Generationen).

Die Finanzierung über Mitgliedsbeiträge sei voraussichtlich eher schwierig, das Geld sollte eher bei Festen etc. eingenommen werden.

### Verwaltung

Ggf. sei es auch möglich, für den Aufbau eines Netzwerkes Sozialpädagogen für zwei Jahre mit Förderung für das Quartier anzustellen.



# 9. Mobilität

Einfamilienhausgebiete sind i.d.R. wenig dicht besiedelte Quartiere, in denen viele Jahre die Ausrichtung auf den MIV (motorisierten Individualverkehr) im Vordergrund stand.

Mit der Alterung der Bewohner und Einschränkungen gewinnen jedoch auch andere Formen der Mobilität an Bedeutung.

## ÖPNV:

Bis vor wenigen Jahren gab es eine Stadtbuslinie durch das Quartier. Der Betrieb wurde auf Grund zu geringer Kundenzahlen vor ca. 4 Jahren eingestellt.

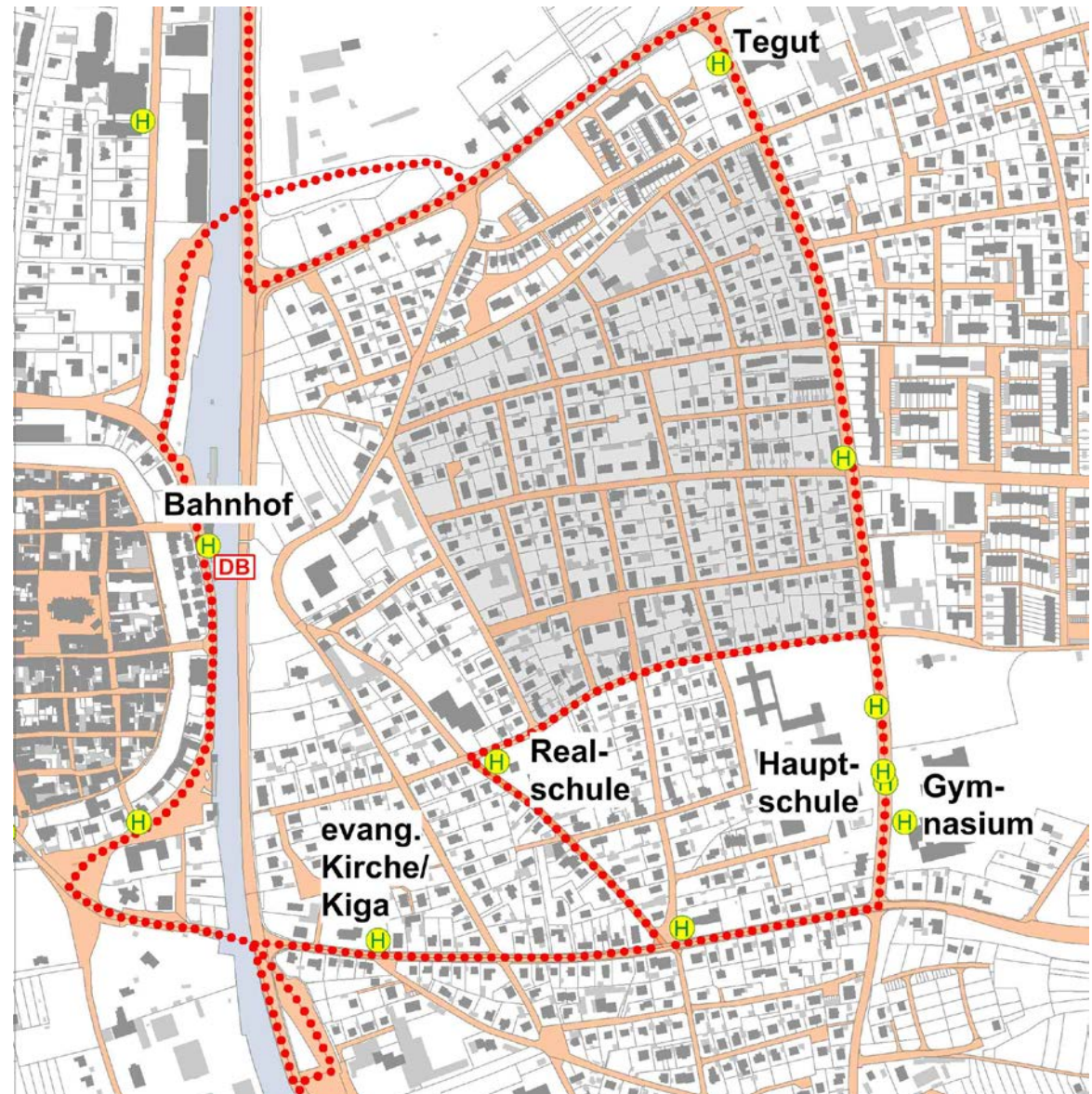
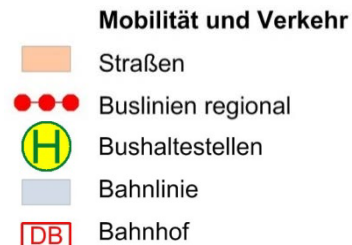
Heute fahren ausschließlich regionale Schulbuslinien.

## Rufbus / -taxi:

Zur Ergänzung des Angebotes wurde der Rufbus / -taxi eingeführt, der die gleichen Strecken, wie die Schulbusse, aber zusätzliche Zeiten abdeckt. Das Ruftaxi kostet in etwa soviel wie der ÖPNV, wird bisher aber nur in geringem Maße angenommen, ggf. ist das Angebot zu wenig bekannt.

## Senioreneinkaufsbus

Von der Ehrenamtsbörse organisiert, besteht das Angebot für Senioren, einmal wöchentlich einen Einkaufsbus zu nutzen. Dieser holt die Menschen von zu Hause ab, bringt sie zu den Geschäften und wieder nach Hause. Die Fahrer arbeiten ehrenamtlich, die Mitfahrer zahlen max. 1€. Der Bus wird von der Stadt gestellt. Das Angebot wird sehr gut angenommen.



# 9. Mobilität



## Fußläufige Mobilität

Gerade alte Menschen und Familien mit kleinen Kindern sind auf gute fußläufige Erreichbarkeiten angewiesen. Zahlreiche Barrieren im Quartier erschweren ein problemfreies Bewegen.

Barrieren finden sich zum einen bei den Wohngebäuden selbst. Diese sind häufig mit Sockel gebaut, die Erdgeschosszone ist damit nur über Eingangsstufen erreichbar.

Fußwege sind nicht immer einfach mit dem Rollator / Kinderwagen zu befahren. Teilweise sind diese zu schmal, uneben und verfügen nicht immer über abgesenkte Bordsteine.

Die Bahnunterführung (Verbindung zwischen Quartier und Altstadt) stellt eine Barriere für mobilitätseingeschränkte Menschen dar. Die Rampen sind relativ steil. Der Belag wechselt.

Um die Versorgungseinrichtungen zu erreichen sind teilweise große Straßen zu queren. Nicht überall finden sich hier geeignete Querungshilfen.





## **Aussagen zum Thema Mobilität aus den Fach- / Arbeitsgesprächen**

### **Aussagen Verwaltung:**

Die notwendigen Sanierungsarbeiten an der technischen Infrastruktur im Gebiet sollen mit Maßnahmen zur Verbesserung des Straßenraumes insbesondere für Fußgänger verknüpft werden.

Zunächst solle ein Verkehrskonzept erstellt werden. Dies beinhalte die Klassifizierung der Straßen. Auf der Basis der Klassifizierung könnten dann im Sinne des Modellvorhabens bestimmte Ausbaustandards (übertragbare Standardlösungen) festgelegt werden (Barrierefreiheit, Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten, Neuorganisation der Parkierung etc.). Schon heute gelte im Quartier die „Rechts vor links“-Regelung und Tempo 30km/h.

Wichtig sei ein gut begehbarer Belag, ggf. eine Aufhellung des Belags.

Bei einem Umbau der Straße werden i.d.R. 70% der Kosten auf die Anlieger umgelegt, den Rest zahle die Kommune. Von den Bewohnern wird ein Umbau daher zwiespältig gesehen.

In Neubaugebieten würden standardmäßig kleine Flächen für einen Platz eingeplant, der zum Treffpunkt werden könne. Hier könne man Tisch und Stühle aufstellen und mit den Nachbarn abends zusammen sitzen.

Von einer grundlegenden Verbesserung der Unterführung (Umbau, Neubau) werde nicht ausgegangen. Von Seiten der Bahn gebe es keine Hinweise auf einen barrierefreien Ausbau des Bahnhofes.

Es gebe einen Stadtbuss, der über Werbung finanziert und viel genutzt wird. Ein Konzept für eine Busverbindung zur Verbesserung der Mobilität im Quartier sei denkbar.

### **Aussagen der Bewohner**

Es gebe immer mehr Autos und zu wenig private Stellplätze; neue Verkehrsgestaltung und –regelungen inkl. Überwachung sind nötig.

Es wird danach gefragt, welche Maßnahmen für eine ausreichende Gestaltung der Entwässerung erforderlich sind. (u.a. Kanalisationsüberlastung).

Ein Großteil der Verbesserungsvorschläge konzentriert sich auf Maßnahmen zur Umgestaltung der Straßenräume, wie z. B. Absenkung Gehsteige, Regelung Parkmöglichkeiten etc.

Für Menschen mit Rollator, Kinderwagen o.ä. sei es nicht einfach in der Siedlung. Sie müssten häufig auf der Straße fahren. Probleme stellen u.a. die Bordsteinkanten dar. Auch parkende Autos auf den Gehwegen und die Müllabfuhr, die die Gehwege blockiert, seien ein Problem.

Es gebe eine interessante Parkregelung auf Mallorca (Spanien). Ein halbes Jahr werde auf der rechten Seite geparkt, das andere halbe Jahr auf der anderen Seite. Das sei vielleicht auch ein gutes Modell für Karlstadt.

### **Aussagen aus der Arbeitsgruppe**

Ein Bürgerbus könnte eine gute Möglichkeit für Menschen im Quartier sein, die nicht mehr selbst mit dem Auto fahren können.

Zu den Schulwegen wird berichtet, dass die Kinder früher in die Schule gelaufen seien. Heute kämen auch noch einige zu Fuß. Einige würden von ihren Eltern mit dem Auto gebracht. Die Schüler aus dem Umland kämen mit kleinen und großen Bussen. Durch die Konzentration der Schulen an einem Ort sei der Verkehr morgens und mittags unübersichtlich. Es werde über eine Einbahnstraßenregelung in diesem Bereich nachgedacht (Verkehrskonzept für das Quartier).

