



BEREICH MIT EIN-, ZWEI UND KLEINEN MEHRFAMILIENHÄUSERN

- Sicherung der typischen städtebaulichen Grundstruktur / Qualitäten**
 - Erhalt des Gebietscharakters, keine großmaßstäblichen Baukörper, Gliederung von Hausgruppen und kleinen Wohngebäuden zum Erhalt der Maßstäblichkeit
 - I- bis II-Geschossigkeit
 - offene Bebauung mit begrünten Gartenbereichen sowie Erhalt begrünter Vorgartenbereiche
 - Erhalt einer einheitlichen Dachlandschaft mit geneigten Satteldächern als verbindendes Element
- maßvolle Nachverdichtung** in den dargestellten Bereichen zur Stabilisierung der Zahl der Bewohner im Quartier sowie zur Förderung der Innenentwicklung
- ggf. **Änderung B-Plan** zur Anpassung an die Ziele des Quartierskonzepts
- bei Neubau: Errichtung **generationentauglicher Neubauten**, d.h. von Gebäuden, die in verschiedenen Lebenslagen und mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen genutzt werden können (flexible Wohnungseinteilung, ebenerdig benutzbare Wohnungen)



POTENTIALFLÄCHEN NEUE WOHNANGEBOTE

- Flächen, die in besonderem Maße für ergänzende Wohnangebote oder ergänzende Nutzungen geeignet sind** (größere oder zusammenhängende, ungenutzte Grundstücksbereiche, insb. in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte)
 - ggf. Grundstückszusammenlegungen, um den Bau mehrerer benachbarter Wohneinheiten im Ensemble (z.B. um einen Hof gruppiert) zu ermöglichen bzw. Erstellung eines Gesamtkonzepts, das bauabschnittsweise (parzellenweise) umgesetzt werden kann
- Flächen, die in Zukunft / bei Nutzungswechsel oder Ergänzung der Nutzungen ggf. für neue Wohnangebote geeignet wären** (neben anderen Nutzungen wie Landwirtschaft, Gewerbe o.a.)

Baulücken

- Anwendung der **Flächenmanagementdatenbank**
- Regelmäßige aktive **Eigentümersprache** (Baulücken, Potentialflächen, Leerstände), Fortführung der Darstellung der verkäuflichen Bestandsimmobilien auf der **Homepage** der Gemeinde (kommunale Immobilienbörse), ggf. Zwischenerwerb durch die Gemeinde
- Hinweis: neue Bauanträge während des Modellvorhabens
 - Doppelhaus zur Miete
 - Anbau/Einliegerwohnung für nächste Generation
 - Gebäude mit einer ebenerdigen Wohneinheit
 - Einfamilienhaus



ZIELE UND MASSNAHMEN FÜR DIE BLUMENSIEDLUNG UND DIE ORTSMITTE, LANGENNEUFNACH

S1 WOHNUNGSMARKT UND WOHNMODELLE (Schlüsselprojekt)

Unterstützung und Förderung ergänzender Wohnangebote (insb. kleine, altengerechte, barrierefreie oder auch gemeinschaftlich orientierte Wohnungen) in der Siedlung bzw. in fußläufiger Entfernung zum Rathaus (Eigentümersprache, fachliche Unterstützung, Unterstützung oder aktive Teilnahme der Kommune an der Suche nach interessierten Institutionen oder Personen-(gruppen) für eine Umsetzung)

Ermöglichen des Umzugs in ein attraktives, kleineres / passenderes Wohnangebot in der Nähe nach der Familienphase und Übergabe der großen Häuser an die jüngere Generation

WOHNRAUMANGEBOT

Wohnungsmix: Entwicklung / Ergänzung mit bedarfsgerechten, vielfältigen Wohnungsangeboten und Wohnformen, um das Leben in der Siedlung in unterschiedlichen Lebensaltern / -situationen zu ermöglichen

SELBSTBESTIMMTES WOHNEN IM ALTER

- Ergänzung **barrierefreier Wohnungen** als Alternative zum Altwerden im Einfamilienhaus (z.B. Neubau, Einliegerwohnung, Anbau, „Austragshäuser“)
- Entwicklung angepasster **Wohn- / und Unterstützungsmodelle, rechtzeitige Vorsorge für das Leben im Alter** (auch unter Berücksichtigung eines möglichen, zukünftigen Pflegebedarfs)
 - z.B. generationenübergreifende Wohnprojekte, ambulante Hausgemeinschaften u.a.
- Wohnraum Anpassung** für Erleichterungen im Alltag und Sturzprävention
 - Abbau von Barrieren
 - Erweiterung der Bewegungsflächen in der Wohnung
 - ggf. Einbau von Treppenlift und Rampen/Ausgleichsrampen
 - Umbau Badezimmer u.v.m.

PFLEGE

- Zusammenarbeit mit dem Landratsamt bzgl. Bedarfsanalysen und Zielen in der Pflege (siehe auch Seniorenpolitisches Gesamtkonzept) und Berücksichtigung dieser bei den Planungen vor Ort
- Abstimmung bei laufendem Projekten in diesem Bereich

S2 ALTENGERECHTE / GENERATIONENÜBERGREIFENDE WOHNANGEBOTE AUF DEM GÄRTNEREIGELÄNDE (Schlüsselprojekt)

- Neubau einer kleinen Hausgruppe mit barrierefreien Wohnungen und der Möglichkeit eines Gemeinschaftsbereiches im vorderen Teil des Grundstücks
- Im hinteren Teil (stärkere Topografie) Anordnung von Einfamilienhäusern für Familien
- gemeinsame Freibereiche als Treffpunkt

NAHVERSORGUNG

- Sicherung und ggf. Qualifizierung der quatersnahen Versorgungseinrichtungen (Bäcker, Getränkemarkt, Apotheke, Arzt, Poststelle, EC-Automat)
- Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger weiter entfernter Versorgungseinrichtungen durch barrierefreien / -armen Ausbau der vorhandenen Fußwegeverbindungen, ggf. Ergänzung neuer Fußwege (vgl. auch Dorferneuerungskonzept)
- Verbesserung der Mobilität für Menschen, die nicht (mehr) mit dem eigenen Auto die verschiedenen Versorgungseinrichtungen erreichen (z.B. Gemeindebus, Mitfahrgelegenheiten)

GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN IM QUARTIER

Prüfung möglicher Mehrfachnutzungen (z.B. VHS, Seniorenturnen, gemeinsamer Mittagstisch) von Räumen oder Freianlagen (Räume im Rathausumfeld, der Schule, Kinderhaus)

S3 AUSBAU ORTSMITTE AM ZENTRALEN ORT / UMFELD RATHAUS (Schlüsselprojekt)

- Bündelung wichtiger Nutzungen (v.a. Gemeinbedarf und gesellschaftliches Miteinander betreffend) am zentralen Ort, Unterstützung informeller Begegnungen
- Schaffen eines attraktiven Treffpunktes für alte Menschen und verschiedene aktive Gruppen für die gesamte Gemeinde
- Mehrfachnutzung von Räumen durch verschiedene Gruppen, Vereine u.a. im Fall eines Umbaus im Bereich Rathausareal, Nutzung von Synergien (Betriebskosten, Sanitäräume etc.)



S4 ERGÄNZUNG SOZIALER ANGERBOTE IN DER ORTSMITTE (Schlüsselprojekt)

- Veranstaltung eines Quartiers- / Straßenfestes
- Gründung einer Nachbarschaftshilfe, Taschengeldbörse oder eines ähnlichen ehrenamtlichen Netzwerkes
- Mittagsbetreuung, Mittagstisch, Seniorentreff, Spieleangebote
- Professionelle präventive Angebote für alte Menschen
- Schaffen von Angeboten für pflegende Angehörige

MOBILITÄT

Kenzeichnung der Straßenabschnitte mit einer Steigung ab 6% (nicht bzw. eingeschränkt barrierefrei)

Bereiche der Siedlung, die eine Steigung über 6% aufweisen

S5 BARRIEREFREIER / ARMER STRASSENRAUM (Schlüsselprojekt)

- Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindung zum Rathaus, den Schulen und der Kirche**

- barrierefreier Umbau des Straßenraumes in der Siedlung im Zuge der Straßensanierung, Anpassung der Beleuchtung
- ggf. Anbringen von Handläufen in besonders steilen Bereichen, Anpassung des Belages an die Steigungen
- Aufstellen von Bänken in regelmäßigen Abständen an geeigneten Stellen
- barrierefreier Anschluss des Rathausumfeldes, des Friedhofes sowie der Kirche (barrierefreier Ausbau der Hauptstraße im zentralen Bereich)

S6

- BÜRGERBUS** (Schlüsselprojekt)

- Einführung von **Fahrdiensten o.a. alternativen Mobilitätskonzepten** in Abstimmung mit den vorhandenen Angeboten
- Verlagerung der bestehenden Buslinie, Schaffen einer neuen Haltestelle in der Ortsmitte (am Rathaus)

AUSBILDUNG VON RUNDWEGEN IM ANSCHLUSS AN DIE SIEDLUNG

- Ausbildung von Rundwegen zur Neufnach (vgl. auch Rundwege Dorferneuerung, Anschluss an das geplante Wegenetz)
- Ausbildung von Rundwegen entlang des Hohlweges zur Grötte, zum Kindergarten/Schule und zum Rathaus
- Anordnung von Sitzbänken in regelmäßigen Abständen

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND ENERGIE

- Instandhaltung / Sanierung**, ggf. Einführung eines **Trennsystems** (Niederschlagswasser)
- Koordination der anstehenden Maßnahmen** im Bereich technischer Infrastruktur mit Aufwertungsmaßnahmen der Straßen und barrierefreiem Ausbau
- Förderung der Energiesanierung** und Nutzung **regenerativer Energien**

FREIRÄUME

- Erhalt der innerörtlichen Freifläche / im Falle einer Bebauung Ansiedlung von Nutzungen, die die Ortsmitte stärken
- Umgestaltung des Freibereiches um das Rathaus und vor dem Friedhof in Abhängigkeit der künftigen Planungen für das Rathausareal

BERATUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT IN DER SIEDLUNG

S7 BERATUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (Schlüsselprojekt)

S8 VORTRAGSREIHE DER VOLKSHOCHSCHULE (Schlüsselprojekt)

- Umfassende Beratungsangebote**
 - Zur **Anpassung der bestehenden Wohngebäude** an die Bedürfnisse heutiger Nutzer (z.B. moderne Grundrissgestaltung, Erweiterung des Wohnraumes durch Anbauten, altengerechte Anpassung des Bestandes, energetische Sanierung bzw. Modernisierung)
 - Zu **nachhaltigen Konzepten im Neubau** (generationentaugliches (altengerechtes), flexibles EFH, ZFH) (z.B. bei Bauanfragen, bei Kreditvergabe, Makler, Sachbearbeiter etc.)
 - Zu **Förderungen, Finanzierungskonzepten** für Wohngebäude im Bestand
 - Zu **neuen Wohnformen und innovativen Pflegeansätzen** im Alter
 - Bekanntmachen vorhandener Beratungsangebote** (Pflege, Wohnraumanpassung etc.)
- Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung der Bewohner zu allen wichtigen Projekten**



Anmerkung

Verortung der Schlüsselprojekte im Quartierskonzept, detaillierte Informationen zu den einzelnen Projekten siehe „Projektblätter“