



Planzeichnung Quartierskonzept · M 1:2.500

ZIELE UND MASSNAHMEN IM QUARTIER „AM STEIG / SCHLOT“ MARKTRODACH

S1 WOHNUNGSMARKT UND WOHNMODELLE (Schlüsselprojekt)

1. Unterstützung und Förderung ergänzender Wohnformen im Quartier (Eigentümersprache, fachliche Unterstützung, Unterstützung oder aktive Teilnahme der Kommune an der Suche nach interessierten Institutionen oder Personen- (gruppen) für eine Umsetzung)
2. Entwicklung eines Tauschmodells (z.B. EFH gegen altgerechte Wohnung)
3. Laufende Vernetzung der Akteure aus Immobilienwirtschaft, Flächenmanagement, Seniorenkonzept/Soziales und Städtebau auf kommunaler Ebene

Wohnraumangebot

1. **Wohnungsmix:** Entwicklung/Ergänzung mit bedarfsgerechten, differenzierten Wohnungsangeboten und Wohnformen, um das Leben im Quartier in unterschiedlichen Lebensaltern/-situationen zu ermöglichen
2. Ergänzung **barrierefreier Wohnungen** als Alternative zum Altwerden im Einfamilienhaus (z.B. Neubau, Einliegerwohnung, Anbau), dadurch Unterstützung des Generationenwechsels / Schaffung von Angeboten im Bestand z.B. für junge Familien
3. **Wohnraumanpassung** 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.
4. Entwicklung angepasster **Wohn- und Unterstützungsmodelle für Menschen mit Pflegebedarf** und deren Angehörige

Baulücken

Grundstücke/Grundstücksteile mit zusätzlichem Baurecht (derzeit Gartennutzung)

1. Anwendung der **Flächenmanagementdatenbank**
2. Regelmäßige aktive **Eigentümersprache** (Baulücken, Potentialflächen und Leerstände), Darstellung der verkäuflichen Bestandsimmobilien auf der **homepage** der Gemeinde (kommunale Immobilienbörse), ggf. Zwischenerwerb durch die Gemeinde

Nahversorgung

1. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Ortskerns (Bäckerei, Metzgerei, Bushaltstelle) durch:
 - Instandsetzung der bestehenden Gehwege, Verbesserung der Beläge
 - Verbesserung der Beleuchtung
 - Anbringen von Handläufen und Aufstellen von Bänken
2. Verbesserung der Mobilität für Menschen, die nicht mehr mit dem eigenen Auto die verschiedenen Versorgungseinrichtungen erreichen (z.B. Gemeindebus, Mitfahrgelegenheiten)

S2 STÄRKUNG DER NACHBARSCHAFT (Schlüsselprojekt)

1. Stärken des „Wir-Gefühls“ im Quartier
2. Wiederauflebenlassen der Quartiersfeste
3. Ausgestaltung eines generationsübergreifenden Treffpunktes im Freiraum (z.B. ehemaliger Biergarten Flößerhof, Spielplatz o.a.)
4. Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes
5. Mitnutzung von Räumen im neuen Therapiezentrum (siehe S3)
6. Aufbau eines Netzwerkes für gegenseitige Hilfe (Nachbarschaftshilfe / Dienstleistungsbörse)

Gemeinbedarfseinrichtungen im und nutzbar für das Quartier; Prüfung möglicher Mehrfachnutzungen von Räumen oder Freianlagen (SeniVita, Bürgersaal)

S3 ZUSAMMENARBEIT MIT SENIVITA - HEILPÄDAGOGISCHE EINRICHTUNG FÜR MENSCHEN MIT PRADER - WILLI - SYNDROM (Schlüsselprojekt)

- tlw. Öffnung der Einrichtung auch für Bewohner des Quartiers / Nutzen von Synergieeffekten, z.B.:
- Möglichkeit der Saalnutzung im Therapiezentrum auch für Treffen der Quartiersbewohner - „Kamingespräche“
 - evtl. gemeinsame Nutzung des Kleinbusses

Bestandssituation



Rathaus und Kirche



Barrieren im Bestand



Gartengrundstück



Bus und Fußweg im Altort



bestehender Spielplatz



Heilpädagogische Einrichtung

- Wunsch der Bewohner nach Nutzung der Hausarztpraxis in der Einrichtung auch für „Quartiersprechstunden“ sowie der Möglichkeit der Mitnutzung des Cardio-Fitness-Raumes zu bestimmten Zeiten

Mobilität

- Straßen in der Siedlung, die eine Steigung über 6% aufweisen
- Bereiche der Siedlung, die eine Steigung über 6% aufweisen
- Straßenabschnitt mit einer Steigung über 6%, der Zubringer zum gesamten Gebiet ist (Schlüsselstelle)

1. Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindung in den Altort Unterrodach

S4 FUSSWEGEVERBINDUNGEN UND STRASSENUMBAU

- Sanierung/Instandsetzung der Fußwege separat der Straßen: Befestigung, Verbesserung der Trittsicherheit, der Beläge, Geländer, Beleuchtung etc.
- Instandsetzung des Fußweges entlang der Kreuzbergstraße (ggf. Verbreiterung, Beläge, Geländer, Beleuchtung)
- Regelung der Parkierung entlang der Kreuzbergstraße
- Aufstellen von Bänken entlang der Gehwege

2. Verbesserung der Anbindung des Quartiers an den gesamten Ort (v.a. an Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen)

- Einführung von **Fahrdiensten o.a. alternativen Mobilitätskonzepten** in Abstimmung mit den vorhandenen Angeboten
- **Bewerbung der vorhandenen Angebote**
- **Bereitstellung öffentlich zugänglicher Elektromobile** insb. für mobilitätseingeschränkte Menschen

S5 • GEMEINDEBUS (Schlüsselprojekt)

Technischen Infrastruktur und Energie

1. **Instandhaltung / Sanierung**, ggf. Einführung eines **Trennsystems** (Niederschlagswasser)
2. **Auslastung/ effiziente Nutzung** der technischen Infrastruktur durch eine entsprechende Bewohnerzahl, Erhalt bzw. Erhöhung der Zahl der Bewohner
3. **Koordination der anstehenden Maßnahmen** im Bereich technischer Infrastruktur mit Aufwertungsmaßnahmen der Straßen und barrierefreiem Ausbau
4. **Förderung der Energiesanierung** und Nutzung **regenerativer Energien**, Prüfung der Möglichkeiten von **Nahwärmenetzen**

Beratung und Öffentlichkeitsarbeit im Quartier

S6 BERATUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (Schlüsselprojekt)

1. **Umfassende Beratungsangebote**
 - Zur **Anpassung der bestehenden Wohngebäude** an die Bedürfnisse heutiger Nutzer (z.B. moderne Grundrissgestaltung, Erweiterung des Wohnraumes durch Anbauten, altgerechte Anpassung des Bestandes, energetische Sanierung bzw. Modernisierung)
 - **Zu nachhaltigen Konzepten im Neubau** (generationentaugliches (altgerechtes), 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.)
2. **Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung der Bewohner zu allen wichtigen Projekten**

Anmerkung

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



Steigung Kreuzbergstraße



Fußweg in den Altort



Fußweg Kreuzbergstraße



Energetische Sanierung im Quartier



Bereich mit Ein-, Zwei- und kleinen Mehrfamilienhäusern

1. **Sicherung der typischen städtebaulichen Grundstruktur / Qualitäten**
 - Erhalt der Kubatur / Körnung, keine großmaßstäblichen Baukörper, Gliederung von Hausgruppen und kleinen Wohnneubauten zum Erhalt der Maßstäblichkeit
 - I- bis II-Geschossigkeit
 - offene Bebauung mit begrünten Gartenbereichen sowie Erhalt begrünter Vorgartenbereiche
 - Erhalt einer einheitlichen Dachlandschaft mit geeigneten Dächern als verbindendes Element
2. **maßvolle Nachverdichtung** zur Stabilisierung der Zahl der Bewohner im Quartier sowie zur Förderung der Innenentwicklung
3. bei Neubau oder auch bei größeren Umbaumaßnahmen: Errichtung **generationentauglicher Neubauten**, d.h. von Gebäuden, die in verschiedenen Lebenslagen und mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen genutzt werden können



Luftbild Ausschnitt Quartier



Straße im Quartier

Potentialflächen neue Wohnformen

1. **Flächen, die in besonderem Maße für ergänzende Wohnformen oder ergänzende Nutzungen geeignet sind** (große re oder zusammenhängende, ungenutzte Grundstücksbereiche)
 - ggf. Grundstückszusammenlegungen, um den Bau mehrerer benachbarter Wohneinheiten im Ensemble zu ermöglichen bzw. Erstellung eines Gesamtkonzepts, das baubauabschnittsweise (parzellenweise) umgesetzt werden kann
2. **Zusammenhängender Wohnungsbestand**
 - gute Rahmenbedingungen für barrierefreien/seniorengerechten Umbau, ggf. Ergänzung bedarfsgerechter Wohnformen und Gemeinschaftsraum
 - Aufwertung/Schaffung von gemeinschaftlichen/privaten Freizeiteichen



ungenutzte Grundstücke



Wohnungsbestand

