



## Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 11.02.2016

---

Beginn: 18:30  
Ende: 20:45  
Ort der Sitzung: Rathaus, Sitzungssaal

---

### **Anwesend:**

#### 1. Bürgermeister

Winter, Franz

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Federhofer, Hermann

Feuchter, Max Dr.

Kiefner, Ulrich

Kolb, Georg

Konsolke, Jürgen

Reuter, Jochen

Rotter, Daniel

Abwesend ab TOP 2

#### Ortssprecher

Engerer, Ulrich

#### Schriftführer/in

Brunner, Achim

#### Verwaltung

Blumenthal, Thomas

#### Presse

Baumgärtner, Eugen

### **Abwesend:**

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Baumgärtner, Stefan

Beer, Johann

Folberth, Katja

Fuchs, Michael

Heiß, Karl

Kriegler, Markus

Riedmüller, Dieter

### **Weitere Anwesende:**

Zu TOP 01 Frau Wennig (AfA)

Ab TOP 01 Herr Rühl (ARGE STADT & LAND)



Tagesordnung:

**Öffentliche Sitzung:**

- TOP 1 Städtebauförderung; Projekt Seniorenbereich, Quartierkonzept AfA
- TOP 2 Wohnungspakt Bayern, Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP);  
Städtebauförderung



Erster Bürgermeister Franz Winter eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Marktgemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

### **Öffentliche Sitzung:**

#### **TOP 1 Städtebauförderung; Projekt Seniorenbereich, Quartierkonzept AfA**

##### **Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat Dürrwangen hat in seiner Sitzung am 12.01.2016 die „Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung“ (afa) mit der fachlichen Begleitung für die Klärung der Möglichkeiten zur Verwirklichung einer Wohnbebauung für alle Generationen beauftragt.

Vortrag durch Frau Wennig von der „Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung“ (afa), ergänzt durch Ausführungen von Städteplaner Rühl. Fragen aus Reihen des Marktgemeinderates wurden beantwortet.

Die afa arbeitet sehr viel mit dem Sozialministerium zusammen und ist Anlaufstelle für Wohnen und Wohnformen. Sie erstellt Konzepte und unterstützt bei Förderprogrammen zum Erhalt von Fördermitteln.

Ziel der Menschen ist, auch im Alter in der Heimat wohnen bleiben zu können. Die Altersgruppen verschieben sich, bedingt durch die zunehmende Lebenserwartung, ins Rentenalter hinein. Außerdem gibt es weniger Kinder, was zu einer Veränderung der Sozialverbände führt. Zunehmend kommen „andere Wohnformen“, wie beispielsweise „Zuhause wohnen bleiben“, „ambulante Wohngemeinschaften“ mit max. 12 Bewohnern für kleine Gemeinden oder Begegnungsstätten in Betracht. Jede Wohnform ist für ein bestimmtes Ziel ausgerichtet. Im städtischen Raum sind einzelne Wohnformprojekte aufgrund des hohen Bedarfs leicht umsetzbar. Im ländlichen Raum läuft es vermehrt auf Mischmodelle hinaus.

Dazu ist die Feststellung der Wohnbedürfnisse notwendig, um ein für die Gemeinde passendes Konzept erstellen zu können.

In ihrem Vortrag geht Frau Wennig an Beispielen umgesetzter Projekte auf verschiedene Wohnformen mit dem jeweiligen Ziel ein.

Bei „Barrierefreie Wohnungen“ sollen kleine altersgerechte Wohnungen geschaffen werden. Ein gutes Beispiel ist die Gemeinde Langenfeld, wo eine Begegnungsstätte mit Treffpunktcharakter, in der alle sozialen Belange koordiniert werden, errichtet wurde. Eigentümer des Gebäudes ist die Gemeinde, die Bewirtschaftung erfolgt ehrenamtlich. Außerdem sind eine Tagespflegeeinrichtung und eine barrierefreie Wohnanlage vorhanden. Eine Besichtigung ist nach Anfrage mit dem zuständigen Bürgermeister möglich, informiert Bürgermeister Winter. Bei der Gemeinde Weyarn wurde eine Mehrgenerationen-Wohnanlage mit 36 barrierefreien Wohneinheiten und anliegendem Dorfcafé realisiert. Die Fläche wurde an einen Investor verkauft, durch eine starke Reglementierung hat die Gemeinde aber gewährleistet, dass eine Umsetzung nach ihren Wünschen erfolgt. Die Wohnungen wurden errichtet und an Interessenten verkauft. Als weitere Beispiele wurden u. a. die Projekte „Villa Kunigunde“ in Bamberg und „Lebensräume für jung und alt“ in Oberhausen genannt.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften (ähnlich einer klassischen Studenten-WG) sind vor allem für dementiell Erkrankte, in der Regel für 10 Bewohner, ein Thema.



Die örtliche Situation, z. B. um eine evtl. Konkurrenz-Situation für vorhandene Gastronomiebetriebe zu vermeiden, ist immer zu beachten. Andererseits kann für örtliche Anbieter auch ein Mehrwert z. B. durch Lieferung von Speisen entstehen.

Die Schaffung von Strukturen zum Betrieb der Anlagen ist genauso wichtig wie die Erstellung des Baukörpers, weist Frau Wenng hin. Vorhandene Strukturen, wie z. B. Essen auf Rädern, Nachbarschaftshilfe, ambulante Dienste, etc. sollten genutzt werden. Auch eine Kooperation mit anderen Gemeinden ist ins Auge zu fassen.

Es gibt verschiedene Fördermöglichkeiten wie z. B. eine Anschubfinanzierung von 40.000 € für die Erstellung eines Konzeptes, für bürgerschaftliches Engagement durch Nachbarschaftshilfen oder auch über den Wohnungspakt Bayern.

Die Befragung der Einwohner mittels des Fragebogens hat zwei Ziele. Einmal die Klärung des Ist-Zustandes und Bedarfs und außerdem um zu ermitteln, welche sonstigen Unterstützungsformen notwendig sind bzw. gewünscht werden.

Das Ergebnis dieser Umfrage ist in der Regel als Grundlage für eine Förderantragsstellung ausreichend. Auch könnte dieses hilfreich für die Suche nach einem Investor sein. Eine Umsetzung muss aber nicht zwingend über einen Investor erfolgen, sondern kann z. B. auch über eine Genossenschaft erfolgen, informiert Frau Wenng.

Nach Festlegung eines Konzeptes wird dieses beim Sozialministerium eingereicht und mit dem Zentrum Bayern Familie und Soziales geklärt. Von der Gemeinde ist ein Eigenanteil von 10 % zu leisten.

Besprechung des Fragebogens mit dem Marktgemeinderat.

Die vorgebrachten Änderungswünsche werden eingearbeitet und nach einer Woche, sollten keine Ergänzungen mehr notwendig sein, fertiggestellt.

Dem Fragebogen wird ein personalisiertes Anschreiben mit dem Ziel der Befragung beigelegt. Es wird eine Rücklaufquote zwischen 30 – 50 % erhofft.

Der Fragebogen wird an alle Einwohner über 18 Jahren verschickt und gleichzeitig mit dem März-Amtsblatt verteilt. Ein Hinweis erfolgt außerdem im Amtsblatt und bei den kommenden Bürgerversammlungen.

Bürgermeister Winter schlägt zur Steigerung der Rücklaufquote vor, die Bürger persönlich anzusprechen. Dies soll durch die Mitglieder des Marktgemeinderates ca. 2 Wochen nach Versand erfolgen.

Der Rücklauf der Fragebögen erfolgt an das Rathaus und wird dann gesammelt von der afa abgeholt.

### **Beschluss:**

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 2      Wohnungspakt Bayern, Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP); Städtebauförderung**

#### **Sachverhalt:**

Um eine Steigerung des Wohnungsbaus zu erreichen, wurde vom Freistaat Bayern der „Wohnungspakt Bayern“ beschlossen. Eine Säule in diesem Paket stellt die Schaffung von Mietwohnraum (Sozialer Wohnungsbau), unter angemessener Berücksichtigung von anerkannten Flüchtlingen, durch die Gemeinden dar.



In seinem Vortrag geht Städteplaner Rühl auf verschiedene Objekte und Leerstände im Altortbereich in Dürrwangen, die auch städteplanerisch bzw. für das Städtebauförderprogramm in Frage kommen, ein. Bei Maßnahmen sollten grundsätzlich auch Teilabbrüche ins Auge gefasst werden, um Freiflächen zu schaffen und damit die Grundstücke aufzuwerten.

Mit dem Wohnungspakt Bayern wurden verschiedene Fördermöglichkeiten, auch für Privateigentümer, geschaffen. Herr Rühl stellt die 3 verschiedenen Säulen vor und zeigt die Ziele und Inhalte auf. Über das KommWFP haben die Gemeinden eine gute Möglichkeit zur Steuerung der sozialen Mischung der Bewohner.

Wenn das Ergebnis der Befragung vorliegt, kann festgestellt werden welche Maßnahme in welche Förderschiene passt. Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten, auch für Privateigentümer. Das zinsverbilligte Darlehen beim KommWFP soll, nach einer mündlichen Information des BayGT, evtl. auf 0 % Zins gesenkt werden informiert Bürgermeister Winter.

Städteplaner Rühl geht auf das Beispiel der Gemeinde Langenfeld (siehe auch TOP 1) ein. Als nächstes Projekt dieser Gemeinde ist ein Dienstleistungszentrum vorgesehen. In diesem sollen ein Dorfladen inkl. Abholservice für bestellte Ware und kleinem Café, Arzt, Physiotherapie und ein Bankberatungsraum angesiedelt werden.

Allgemein ist es wichtig, die Bevölkerung durch Aufzeigen von Visionen und Visualisierungen von den Projekten zu überzeugen und eine Entwicklung anzustoßen.

Auf Rückfrage von MGR Reuter, rät Städteplaner Rühl grundsätzlich das Ergebnis aus dem Antrag auf Städtebauförderung abzuwarten, bevor Grundstücke erworben werden. Andererseits kann die Gemeinde im Rahmen des KommWFP, auch hinsichtlich der Unterbringungspflicht von Obdachlosen und Armen, jederzeit tätig werden. Die Gemeinden müssen in alten Ortskernen vermehrt als Käufer oder Zwischenkäufer auftreten um eine Entwicklung zu erreichen. Beim Verkauf der Objekte zur Umsetzung von Projekten besteht dann die Möglichkeit, dieses zu fördern.

Es sollte ein Konzept zur Steuerung von Vorhaben feststehen, bevor die Gemeinde jetzt schon aktiv wird, empfiehlt MGR Reuter.

Evtl. wird der Markt Dürrwangen bereits in diesem oder nächsten Jahr in das Städtebauförderprogramm aufgenommen informiert Städteplaner Rühl. Es empfiehlt sich, den Bescheid des Städtebauförderprogrammes abzuwarten. Wenn die Gemeinde tätig werden will, z. B. beim sozialen Wohnungsbau, dann sollte mit einem konkreten Ziel vorgegangen werden. Die Gemeinden sind verpflichtet, Obdachlose unterzubringen, führt Bürgermeister Winter aus. Der Markt Dürrwangen hat keine Sozialwohnungen und müsste dann Zimmer anmieten. Auch in diesem Jahr ist wieder eine annähernd hohe Zahl an Flüchtlingen zu erwarten und der Bedarf an Wohnraum wird nach Anerkennung dieser in den nächsten 1 – 2 Jahren, auch für die heimische sozial schwache Bevölkerung, stark weiter steigen.

Die Schaffung von 10 Wohnungen, wie in Beispielen dargestellt, ist in dieser Größenordnung für Dürrwangen überzogen, findet MGR Feuchter. Bei Bedarf können immer noch Wohnungen angemietet werden.

Bei Projekten sind Synergieeffekte für die unterschiedlichen Ziele (sozialer Wohnungsbau, Städtebauentwicklung) zu erwarten. Beispielsweise könnten 1 – 3 Sozialwohnungen mit einem kleinen Garten geschaffen werden, was auch einen städteplanerischen Synergieeffekt hat. Das Ergebnis des Antrags zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm kann zwar abgewartet werden, die zukünftigen Aufgaben sollten aber nicht unnötig liegen gelassen werden.



Es ist auch schwierig, Investoren zu finden, wenn in einem Bereich der Leerstand überhand nimmt, merkt Städteplaner Rühl an. Der Bedarf an kostengünstigen Wohnungen wird, auch durch die stark unterschiedliche Vermögensverteilung in der Bevölkerung und steigender Altersarmut, steigen.

Ein Konzept kann erstellt, die Fördermöglichkeiten geklärt und dann evtl. eine Maßnahme durchgeführt werden, meint Bürgermeister Winter abschließend.

### **Beschluss:**

**zur Kenntnis genommen**

Schriftführer:  
Achim Brunner

Vorsitzender:  
Franz Winter