



## Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 09.09.2016

---

Beginn: 19:30  
Ende: 21:45  
Ort der Sitzung: Rathaus, Sitzungssaal

---

### **Anwesend:**

#### 1. Bürgermeister

Winter, Franz

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Feuchter, Max Dr.

Folberth, Katja

Heiß, Karl

Kiefner, Ulrich

Konsolke, Jürgen

Kriegler, Markus

Reuter, Jochen

Riedmüller, Dieter

Rotter, Daniel

#### Ortssprecher

Engerer, Ulrich

#### Schriftführer/in

Blumenthal, Thomas

#### Presse

Baumgärtner, Eugen

### **Abwesend:**

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Baumgärtner, Stefan

Beer, Johann

Federhofer, Hermann

Fuchs, Michael

Kolb, Georg

### **Weitere Anwesende:**

Frau Wenng (AfA)

Herr Rühl (ARGE STADT & LAND)

## Marktgemeinde Dürrwangen

---



Tagesordnung:

### **Öffentliche Sitzung:**

TOP 1      Wohnen und Leben in Dürrwangen; Präsentation Ergebnisse + Auswertung



Erster Bürgermeister Franz Winter eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Marktgemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

## **Öffentliche Sitzung:**

### **TOP 1 Wohnen und Leben in Dürrwangen; Präsentation Ergebnisse + Auswertung**

#### **Sachverhalt:**

Frau Wennig von der „Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (AfA)“ stellte die Auswertungen aus der schriftlichen Bürgerbefragung vor:

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit einer zukünftigen Zunahme der älteren und Abnahme der jüngeren Bevölkerung in Dürrwangen waren die Hauptanliegen der Befragung die Erkundung der Zufriedenheit der Bürger am Standort Dürrwangen, die Ermittlung der gewünschten Wohnangebote und im Generellen auch die Ermittlung der Wünsche der Jüngeren. Frau Wennig zeigte sich mit dem Rücklauf von 17,8 % durchaus zufrieden, insbesondere mit der Beteiligung der wichtigen Altersschicht der 25 – 39 Jährigen.

Als Ergebnis konnte Sie vorab feststellen, dass die Befragung ein breites Meinungsbild der Dürrwanger Bevölkerung ergibt und dass eine große Nachfrage nach einer „Wohnanlage für Alt und Jung“, etwas geringer nach einer reinen „Seniorenanlage“ besteht. In einer solchen Wohnanlage besonders wichtig wären die Themen „gute Nachbarschaft und gegenseitige Hilfe“ sowie Angebote für „zusätzliche Dienstleistungen“ mit den Schwerpunkten „Beratung und Organisation von Hilfen“ (gewisser Wunsch nach Unabhängigkeit von den Kindern) und „Sport und Bewegungsangebote“.

Generell besteht in der Bevölkerung sehr häufig die Bereitschaft, in die benachbarten Städte, meistgenannt Dinkelsbühl und Feuchtwangen, umzuziehen. Sehr groß ist der Wunsch auf Kauf einer Wohnung, weniger das Eingehen eines Mietverhältnisses. Durchaus häufig wurde ein Umzugswunsch innerhalb der nächsten 10 Jahren genannt. Meistgewünschte Wohnungsgröße war eine Wohnfläche von 60 – 80 m<sup>2</sup>; die Nachfrage nach größeren Flächen war relativ gering. Meistgenannte Umzugsgründe waren ein zunehmender Unterstützungsbedarf sowie die Tatsache, dass das Haus mit Garten zu groß werde. Für Frau Wennig überraschend und interessant, da abweichend von Ihren Erfahrungen in anderen Kommunen, war auch der sehr häufig genannte Umzugsgrund, dass das Haus oder die Wohnung den eigenen Kindern überlassen werden solle. Der Wunsch, vorhandene Häuser wieder in „jüngere Hände“ zu geben, sei sehr positiv zu bewerten.

Frau Wennig betonte, dass sich ca. 50 % der Befragten eine „ambulant betreute Wohngemeinschaft“ vorstellen können, in der max. 12 Pflegebedürftige eine Rundum-Betreuung durch einen Pflegedienst erfahren. Alle Entscheidungen verblieben jedoch bei den Angehörigen. Zusätzlich sieht Frau Wennig dort den Bedarf nach einem Gemeinschaftsraum sowie das Bereitstellen eines lokalen Beratungsangebotes zum Thema „Pflege und Betreuung“.

Anschließend ging Frau Wennig noch auf drei Themen ein:

Zum Thema „Zuhause wohnen bleiben“ sprach sie von einer überwiegend fehlenden Barrierefreiheit des vorhandenen Wohnraums und dem Bedarf nach einer vernünftigen Wohnberatung, für die jedoch überraschend wenig Nachfrage bestehe. Viele Befragte könnten mit einer großen Unterstützung durch die Kinder rechnen. Über Beratung/Unterstützung wüssten jedoch erstaunlich wenig Befragte Bescheid. Zum Thema „Mobilität“ zeigte sich, dass überwiegend mit dem Auto selbst gefahren werde, wohl auch als Folge einer schlechten ÖPNV-Anbindung von Dürrwangen. Gegebenenfalls sei es sinnvoll, einen Fahrdienst für die wich-



tigste Zwecke „Einkaufen“ und „Arztbesuche“ einzurichten. Zum Thema „Wohnen und Leben in Dürrwangen“ wurden positiv beurteilt die hohe Wohnzufriedenheit, die gute Infrastruktur, die Nähe zu größeren Städten sowie eine gute Dorfgemeinschaft. Negativ bewertet wurden die fehlenden Angebote für Kinder und Jugendliche, der Gebäudeleerstand im Ortskern sowie vereinzelt die schlechte Verkehrsanbindung.

Als Fazit formulierte Frau Wenng, dass ein generationenübergreifendes Wohnangebot ein positives Echo ergab, dass soziale Dienstleistungen bei Bedarf wünschenswert wären und Angebote aufgebaut werden sollten, um das „zu Hause wohnen bleiben“ zu stärken.

Den Vortrag von Frau Wenng ergänzte der Städteplaner Herr Rühl (ARGE STADT & LAND): Der Demografie-Spiegel zeige, dass von 2016 bis 2028 die Bevölkerung in Dürrwangen um ca. 150 Personen abnehme, wenn kein Zuzug „von außen“ erfolge. Verschärft werde die Situation dadurch, dass die Älteren zunehmen würden, die jüngere Bevölkerungsschicht der 25 – 65 jährigen (gemeinhin als „Steuerzahler“ zu bezeichnen) jedoch massiv abnehmen werde.

Entscheidend sei, dass das Wohnungsangebot künftig immer weniger mit der Nachfrage übereinstimme und somit die Entwicklung verschärfe: Der Wohnraum wird überwiegend zu groß sein. Die sehr Jungen (unter 25) und der zunehmende Anteil von Älteren (65 und älter) benötige kleine Wohneinheiten, die zu wenig vorhanden sind. Ziel des Marktgemeinderates müsse es daher sein, künftig weniger große Einfamilienhäuser zuzulassen, sondern vielmehr Mehrfamilienhäuser mit kleinen Wohneinheiten anzustreben. Ansonsten würden die Jungen mangels Wohnangebot wegziehen.

Anschließend gab Bürgermeister Winter die Diskussion frei.

Den Marktgemeinderat beschäftigten insbesondere Fragen nach der Umsetzbarkeit für die Gemeinde einschl. Handlungsempfehlungen: Sollen die Gemeinde Altbauten aufkaufen, diese umbauen, reiche 1 Wohngemeinschaft überhaupt aus, sei ein Kommunalunternehmen sinnvoll, wie könne die Gemeinde strategisch vorgehen, um Bestandsraum in kleinere Wohneinheiten umzugestalten, Wohngemeinschaften zu realisieren sowie die Leerstände im Ortszentrum zu beseitigen?

Herr Rühl regte an, die Wohngemeinschaft in Langenfeld zu besichtigen, die auf lediglich 200 m<sup>2</sup> Grundfläche eine Wohnfläche von immerhin 400 m<sup>2</sup> aufweist. Generell sei es jedoch nicht zentrale Aufgabe der Gemeinde, selbst als Investor aufzutreten. Sinnvoll könne es jedoch ggf. sein, als Zwischeninvestor aktiv zu werden, im Anschluss daran die planerischen Vorgaben der Gemeinde umzusetzen und erst danach einen privaten Investor zu suchen.

Zur Verwirklichung der Ziele schlug Herr Rühl „einen guten Mix“ von Maßnahmen vor, für die jedoch generell keine große Eile bestehe: Suche nach Privatinvestoren für den Bau eines Mehrgenerationenhauses (bereits kurzfristig sinnvoll), wobei eines allein wahrscheinlich nicht ausreichend wäre; Förderung des Beratungsservices für das Wohnen zuhause (Thema Barrierefreiheit); Initiierung von besonderen Wohnprojekten (z. B. Alt und Jung mit vertraglich vereinbarten gegenseitigen Hilfeleistungen wie Einkaufshilfe etc.); Schaffung/Förderung geeigneten Bestandswohnraums (z. B. zusätzliche Einliegerwohnung, Trennung von Häusern in 2 Wohnungen); Bekämpfung des Gebäudeleerstandes insbesondere und vorrangig im Ortszentrum durch z. B. Beteiligung an den Kosten für Sanierungsgutachten (Kosten ca. 8.000 – 12.000 €).

Herr Rühl bezeichnete es als besonders wichtig, eine gute Kommunikation der Gemeinde mit Bürgern und Investoren zu betreiben, um – „die Köpfe zu verändern“ – die Denkweise in der Bevölkerung auf diese Problemstellung zu sensibilisieren.



Frau Wenng ergänzte, dass ab 2017 der Staat das „zu Hause wohnen bleiben“ Pflegebedürftiger verstärkt fördern werde. Sie regte an, zum Thema „Bewusstseinsbildung eine Bürgerversammlung zu den Themen „Nachbarschaftshilfe“ und „barrierefreies Wohnen“ durchzuführen und auch das in Nachbarkommunen bestehende Projekt „Hand in Hand“ auch für Dürrwangen zu initiieren.

Bürgermeister Winter fasste seinen aus der Diskussion sich für ihn ergebenden Maßnahmenkatalog zusammen: Gedacht sei, das Ergebnis der Bürgerbefragung mit den daraus geplanten Initiativen der Bevölkerung nahezubringen, kurzfristig mit privaten Investoren (einschließlich auswärtigen Sozialpartnern) zum Thema „Wohnanlage“ in Kontakt zu treten, Leerstände im Ortszentrum zum Teil selbst zu erwerben, um dort Aktionen zu starten und damit auch die dortige Bevölkerung entsprechend „anzustoßen“. Er könne sich im Ortszentrum z. B. durchaus eine Vergrößerung von Privatgrundstücken zugunsten der Schaffung von Hausgärten unter Aufgabe öffentlicher Flächen vorstellen. Die Gemeinde müsse bei dieser Thematik wohl „über ihren Schatten springen“ und bisherige Denkweisen komplett neu überdenken. Erste Aufgabe wäre es, in einer gemeinsamen Veranstaltung des gesamten Marktgemeinderates mit der Bevölkerung und maßgeblichen sozialen örtlichen Vereinigungen (z. B. KAB, VDK, Frauenbund) den „Startschuss“ für das Vorhaben zu setzen.

Herr Rühl ergänzte, dass eine Arrondierung der Flächen im Ortszentrum nicht dringlich sei. Dies sei vielmehr eine Angelegenheit der städtebaulichen Planung (Zuschussmöglichkeit 60 % über die Städtebauförderung), die Anreize für Anwohner auslösen solle, um über ihr persönliches Wohnumfeld nachzudenken.

2. Bürgermeister Konsolke bemerkte, dass das Seniorenkonzept auch Aufgabe des Ausschusses „Entwicklung, Zukunft und Jugend“ sei.

Einig war man sich, dass zum Entgegenwirken der demografischen Entwicklung mehr Werbung für den Zuzug Auswärtiger erfolgen müsse, wobei verstärkt auf die weichen Standortfaktoren (Nahrungs- und Gesundheitsversorgung, Schule, Kindergarten usw.) zu achten sei. Die Werbung auf der Homepage solle neben Neubaugebieten jedoch auch auf die gemeindliche Förderung von Altbauten im Ortszentrum, z. B. Zuschüsse zu den Kosten eines Sanierungsgutachtens, hinweisen.

Herr Rühl und Frau Wenng waren sich einig, dass die Bevölkerung mitgenommen werden müsse und sich hieraus eine Automatik ergeben würde. Ein sog. „Kümmerer“ zur Einleitung und Begleitung dieses Prozesses sei durchaus sinnvoll.

Bürgermeister Winter stellte als notwendige Grundlage für das weitere Vorgehen folgenden Beschluss zur Abstimmung: „Die Bürgerbefragung war erfolgreich, Frau Wenng und Herr Rühl werden weiterhin in die künftigen Planungen eingebunden.“

Danach wurde das weitere Vorgehen konkretisiert:

Auf Empfehlung von Frau Wenng soll in den nächsten 2 Monaten als Vorbereitung für eine Bürgerversammlung eine lokale „Expertenrunde“ aus Marktgemeinderat, soziale Vereinigungen wie VdK, KAB usw., evtl. Pflegedienst, das konzeptionelle Grobkonzept beraten. Die Ergebnisse sollen danach in einer zentralen Bürgerversammlung den Bürgern vorgestellt werden.

Ergänzend riet Herr Rühl der Gemeinde, zunächst keine kostenintensiven Maßnahmen anzustreben, städtebauliche Planungen nur bei entsprechender Förderung (Städtebauförderung) zu forcieren, eine private Bauberatung durch einen Architekten anzubieten und evtl. ein Leerstandskataster für den Gebäudeleerstand im Ortszentrum erstellen zu lassen.

## Marktgemeinde Dürrwangen

---



Auf Wunsch des Marktgemeinderates werden Frau Wennig und Herr Rühl eine mögliche zeitliche Ablaufschiene als Handlungsempfehlung an den Marktgemeinderat schriftlich formulieren.

### **Beschluss:**

Die Bürgerbefragung war erfolgreich, Frau Wennig und Herr Rühl werden weiterhin in die künftigen Planungen eingebunden.

**einstimmig beschlossen**    Ja 10    Nein 0    Anwesend 10

Schritfführer:  
Thomas Blumenthal

Vorsitzender:  
Franz Winter