



Agenda 21 Gröbenzell



Stellungnahme AK Soziales zum Bebauungsplanentwurf 91 südliche Bahnhofstraße

1. Der AK Soziales begrüßt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf 91 und schließt sich den Stellungnahmen des AK Verkehrs als auch des Bund Naturschutz, die uns zum Zeitpunkt der Verfassung unserer Stellungnahme vorlagen weitestgehend an.
2. Der AK Soziales betrachtet den Bebauungsplan im Folgenden in erster Linie hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeit der vom Arbeitskreis vorgeschlagenen Konzepte für ein Nachbarschaftliches Wohnprojekt mit der weiterentwickelten Idee einer Demenz-WG im gleichen Baukörper. Ein dazu sowohl in Größe als auch Lage hervorragendes Baugebiet wäre aus Sicht des AK's das im Plan mit „Mi 4“ (Flurnummer nicht lesbar) bezeichnete Grundstück.
3. Denkbar wäre aus unserer Sicht in einem dem Bebauungsplan entsprechendem Baukörper, eine Demenz WG im Erdgeschoss (in Nord/Süd/West-Ausrichtung; benötigte Wohnfläche ca 465 qm) mit Zugang zu einem Garten- bzw. Außenbereich einzurichten. Außenbereiche im umliegenden Areal könnten öffentlich zugängliche Abschnitte z.B. in Form eines „Pflanzgartens“ (oder ähnlichen Konzepten) oder eines Spielplatzes (alternativ denkbar „Generationengarten mit Bewegungselementen“) beinhalten. So wäre für die Bewohner einer Demenz-WG ein Angebot zur Teilhabe am Geschehen geschaffen – entweder durch Beobachtungsmöglichkeiten des Außenbereiches für die Bewohner der WG oder durch Ressourcenförderung in auszuarbeitenden therapeutischen Konzepten (z.B. durch die Möglichkeit zur Gartenarbeit für die Bewohner). Eine öffentliche Nutzungsmöglichkeit wäre, wenn konzeptionell sinnvoll, wünschenswert. Ein innovatives Inklusionskonzept könnte auf diese Weise realisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass ehrenamtliches Potenzial aus dem unmittelbar angrenzenden Wohnprojekt „Nachbarschaftliches Wohnen“ und dessen Bewohnern entsteht und für die WG genutzt werden kann.
4. Weiterhin wäre im Erdgeschoß im Anschluss an die WG ein in erster Linie für die Gemeinschaft des Nachbarschaftlichen Wohnens zugänglicher Raum planbar. Größe und Konzept müssten ausgearbeitet werden. Auch hier sind inklusive Ansätze in Verbindung zur Demenz-WG denkbar. Die weitere öffentliche Nutzung eines solchen Raumes sollte angestrebt werden um auch einen Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger Gröbenzells zu schaffen. Im vorderen Bereich des Erdgeschosses könnte die vorgesehene Gewerbefläche mit zum Gesamtkonzept des Hauses passenden Inhalten, genutzt werden: z.B. Therapieangebote, Büroräume für Themen der Nachhaltigkeit (z.B. Energieberatung), Sanitätsanbieter usw.
5. Für die Realisierung eines nachbarschaftlichen Wohnens wären an gleicher Stelle in den weiteren Geschossen mindestens 15 Wohneinheiten denkbar. Einschließlich des Gemeinschaftsraumes im EG wären ca. 1.450 bis 1.600 qm Geschoßfläche notwendig. Um Wohnfläche zu sparen und damit mehr Bürgern die Teilnahme an diesem Projekt möglich zu machen, sollten im nachbarschaftlichen Wohnen alle Wohnungen die Größenbeschränkungen der Wohnraumförderung des Freistaats Bayern einhalten. Da für die optimale Integration der Demenz-WG auf direkten Gartenzugang verzichtet würde, wäre es sehr wünschenswert das Dach des Baukörpers für eine grüne Dachterrasse nutzen zu können. Es wäre wünschenswert dieses gemeinschaftlich zu nutzende Areal nicht zur Wohnfläche hinzu zu rechnen.

6. Mit dem angedachten Konzept eines nachbarschaftlichen Wohnens könnten aus unserer Sicht einige der zu berücksichtigenden Kriterien für die Bahnhofstraße sowie Anregungen aus den oben genannten weiteren Stellungnahmen umgesetzt werden. Argumente dazu im folgenden Auszug aus dem vom AK weitergearbeiteten Konzepten (Stand 14.4.2016):

Das „Nachbarschaftliche Wohnen“ setzt auf eine lebendige Hausgemeinschaft. Es ist ein partnerschaftliches Zusammenleben von mehreren Altersgruppen und Haushalten. Nachbarschaftliche Wohnkonzepte sind gekennzeichnet durch:

- *Besondere Qualität des Zusammenlebens: „Nicht nebeneinander her leben, sondern miteinander“, aber jeder in seiner eigenen, vollständigen Wohnung*
- *Integration von Alleinstehenden, Älteren und Behinderten in den Ort*
- *Vermeiden von Vereinsamung und Vereinzelung im Alter*
- *Gegenseitige Hilfestellungen bei den ‚kleinen Hilfen des Alltags‘, nach dem Prinzip „Jeder kann, keiner muss“*
- *Vermeidung oder zumindest Hinauszögern eines Umzugs in eine Pflege-Einrichtung*
- *Barrierefreie Bauweise*

Ausgesprochen wichtig ist, dass das Vorhaben nicht mit Eigentumswohnungen umgesetzt wird, da so die mittleren und einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten von dem Projekt ausgeschlossen werden. Daher sollten alle Wohnungen Mietwohnungen sein und ein Anteil der Wohnungen sollte aus geförderten Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen bestehen. Die Größe der Wohnungen sollte sich an der Obergrenze der förderfähigen Größen des Freistaates Bayern orientieren und geplant werden. Erfolgreich wurden solche Kriterien bereits in, dem AK bekannten Wohngenossenschaftsmodellen umgesetzt.

7. Anmerkungen zu Aspekten des Verkehrsaufkommens: erfahrungsgemäß sind die Bewohner von Gemeinschaftswohnkonzepten offen für Carsharing-Konzepte oder auch die Nutzung alternativer Mobilität, die sich in solchen Gemeinschaften unkompliziert realisieren lassen. Eine Erhöhung des motorisierten Verkehrsaufkommens wäre in Zusammenhang mit dem angestrebten Projekt daher nicht zu erwarten. Park- und Haltemöglichkeiten sind, wie vom AK Verkehr formuliert wünschenswert und wären bzgl. des Bedarfes bei Realisierung genauer zu prüfen. Ausdrücklich begrüßen wir die Verkehrsberuhigung, die auch den Bewohnern der Demenz-WG für Aufenthalte im Außenbereich und für Spaziergänge zugute käme.

Sprecher:

Tim Helm:

Gröbenbachstr. 17f | 82194 Gröbenzell | T +49 8142 6525310

E-Mail: timhelm@fondsprofis.de

Annette Koller

Karwendelst. 4 | 82194 Gröbenzell | T +49 8142 593530

E-Mail: annette.koller@me.com