



ÄLTER WERDEN AUF DEM LAND  
BUCH AM BUCHRAIN, FORSTERN, HOHENLINDEN  
UND PASTETTEN

## **ÄLTER WERDEN AUF DEM LAND BUCH AM BUCHRAIN, FORSTERN, HOHENLINDEN UND PASTETTEN**

### Modellgemeinden

Die ländlichen Gemeinden Hohenlinden (Landkreis Ebersberg), Buch am Buchrain, Forstern, Pastetten (Landkreis Erding) gestalten den demografischen Wandel in interkommunaler Zusammenarbeit.

### Planung im Dialog

Gemeindeübergreifender Planungs- und Beteiligungsprozess Januar 2014 bis März 2015 – Bürgermeisterrunden, Fachgespräche, Expertenrunden, Zukunftswerkstatt, Strategiewerkstatt.

### Interkommunales Entwicklungskonzept

Ergebnis ist ein gemeinsam getragenes Integriertes Städtebaulich-Soziales Konzept (ISSK), einstimmig verabschiedet in gemeindeübergreifender Klausursitzung der vier Gemeinderatsgremien, Abschlusspräsentation ISSK und Start Umsetzung in gemeinsamer Bürgerveranstaltung.

### Ergebnisse

Projekte und Best-Practice-Beispiele zu „Älter werden auf dem Land/ Demografiegerechte Ortsentwicklung, Bauen und Wohnen“ – Vorausschauende Planung barrierefrei, Wohnungsanpassung altengerecht und barrierefrei, Umzug in altengerechte Wohnung, Senioren-Hausgemeinschaft, Mehrgenerationen-Wohnen, Betreutes Wohnen, gemeinsam getragene stationäre Pflegeeinrichtung, Kurzzeit-/ Tagespflege, ambulant betreute Wohngemeinschaft, Dorfläden, Fahrdienste, Multifunktionale Gemeinschaftshäuser/ Räume für Treffs.

## AUSGANGSSITUATION

Die im ländlichen Umfeld der Stadt München liegenden Gemeinden Hohenlinden (Lk. Ebersberg), Forstern, Pastetten und Buch am Buchrain sind ursprünglich durch die Landwirtschaft geprägt. In den letzten Jahrzehnten haben sie sich zu gefragten Wohnstandorten mit hohen Auspendlerquoten entwickelt. Der Siedlungsdruck führte zu deutlichem Bevölkerungszuwachs und veränderter Bevölkerungszusammensetzung und neuen Anforderungen an die kommunale Infrastruktur. Es entstanden großflächige Einfamilienhausgebiete – die einst durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Siedlungsstruktur veränderte sich. Auch für die Zukunft wird aufgrund der guten Verkehrsanbindung und des anhaltenden Siedlungsdrucks aus der Region München mit einer Zunahme der Bevölkerung gerechnet.

## AUFGABE UND ZIEL

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wollen sich die vier Gemeinden für die Zukunft wappnen. Es gilt Anforderungen und Handlungsmöglichkeiten zu den Themen Versorgung, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie Mobilität zu definieren. Dazu haben im Rahmen der Modellstudie „Älter werden auf dem Land“ die Gemeinden in einem gemeindeübergreifenden Planungs- und Beteiligungsprozess von Januar 2014 bis März 2015 ein gemeinsames Integriertes Städtebaulich-Soziales Konzept (ISSK) erarbeitet. Dabei soll untersucht werden, wie sich der demografische Wandel in den Kommunen konkret auswirkt und welche Siedlungs- und Wohnformen den zukünftigen Bedarfen am besten gerecht werden. Zudem soll aufgezeigt werden, in welchen Bereichen eine Arbeitsteilung der vier Gemeinden sinnvoll ist und wie Synergieeffekte in der interkommunalen Zusammenarbeit zukünftig genutzt werden können.

Wesentliche Fragen der Modellstudie:

- Welche Wohnmodelle/ Siedlungstypen fördern die Lebensqualität älterer Menschen?
- Welche Anforderungen gibt es für die Gestaltung des öffentlichen Raumes?
- Wie ist die Mobilität für ältere/ nicht motorisierte Menschen zu sichern?
- Wie soll die soziale Infrastruktur/ Grundversorgung aussehen und wie kann diese organisiert werden?
- Wo ist eine stärkere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen förderlich und wo könnte man besser arbeitsteilig vorgehen?
- Wie kann man Bevölkerung, Politik und Akteure in den Gemeinden auf das Thema aufmerksam machen und für eine Mitwirkung motivieren?

Dieses ISSK mit Leitlinien und Projekten bietet die Grundlage für künftige kommunale und interkommunale Orientierungen, Weichenstellungen und Entscheidungen zur Gestaltung einer „demografiegerechten“ Entwicklung in den vier Gemeinden.



Buch am Buchrain



Forstern



Hohenlinden



Pastetten

## DEMOGRAFISCHER WANDEL – HERAUSFORDERUNG UND CHANCE IN DEN VIER MODELLGEMEINDEN

Der demografische Wandel wird auch in den vier Gemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden, und Pastetten deutlich sichtbar und stellt die Kommunen vor neue Herausforderungen. Konkret erfahrbar wird der Wandel in den Modellgemeinden zum Beispiel am Rückgang von Kinder- und Schülerzahlen, an der deutlichen Zunahme von älteren Menschen, an veränderten Familienstrukturen sowie am Zuzug von Menschen mit Migrationshintergrund. Modellrechnungen des Bayerischen Statistischen Landesamtes gehen davon aus, dass die Bevölkerung in den Landkreisen Erding um 8,8% und Ebersberg um 9,4% von 2011 bis 2031 zunehmen wird. Auf der Grundlage der Vorausberechnungen für die vier Gemeinden sind folgende Entwicklungen bis zum Jahr 2021 zu erwarten:

- Alle vier Gemeinden werden ein Bevölkerungswachstum haben, aber in unterschiedlichen Größenordnungen. Absolut wächst die Gesamtzahl der Bevölkerung von 9.933 Einwohnern (2009) auf 11.090 Einwohner (2021), das bedeutet einen Zuwachs von rund 1.160 Einwohnern.
- In den betrachteten Altersgruppen zeigen sich deutlich unterschiedliche Tendenzen: mit Ausnahme der Gemeinde Forstern ist in den Gemeinden von einem Rückgang der Kinder und Jugendlichen auszugehen. In der Gruppe der Erwerbstätigen zeigen sich in allen Gemeinden Bevölkerungszuwächse, diese fallen allerdings beim Vergleich der Gemeinden sehr unterschiedlich aus.
- Die größten Zuwachsraten in allen vier Gemeinden werden sich in der Altersgruppe der über 65-Jährigen einstellen.

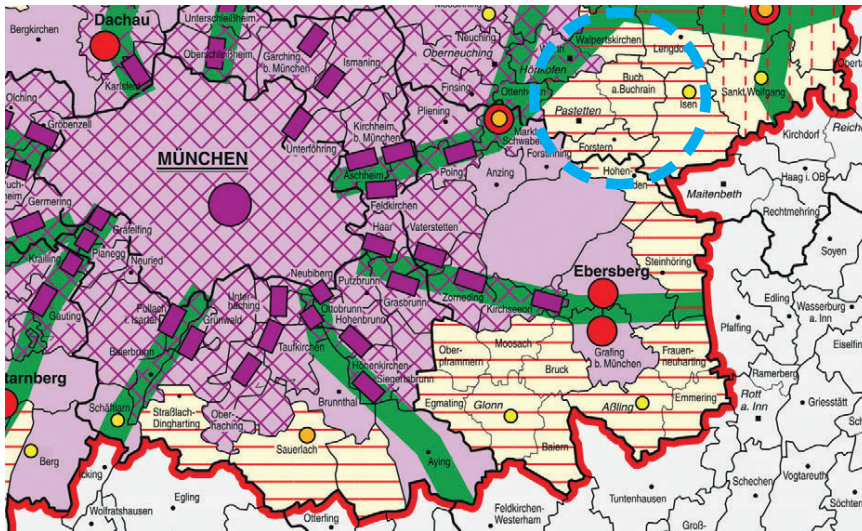
### Entwicklung der Bevölkerung bis 2021

		Buch am Buchrain	Forstern	Pastetten	Hohenlinden
Bevölkerung	2009	1.397	3.261	2.453	2.822
	2015	1.490	3.590	2.550	2.900
	2021	1.560	3.880	2.660	2.990
Bevölkerungsveränderung 2021 gegenüber 2009 in %					
Insgesamt		+11,7	+18,9	+8,3	+5,9
unter 18		-7,4	+9,5	-4,6	-5,5
18 bis < 65		+14,9	+21,4	+9,0	+4,6
> 65 Jahre		+22,9	+23,7	+22,1	+26,0

Quelle: Demographie-Spiegel Bayern, Berechnungen für Gemeinden, 05/2011

## KURZCHARAKTERISTIK UND HANDLUNGSBEDARF

Die vier Modellgemeinden am östlichen Rand des Verdichtungsraumes München liegen naturräumlich am Übergang von der Münchner Schotterebene zum Isen-Sempt-Hügelland. Sie verfügen über eine gute Erschließung (A94, Flughafen München, Anbindung an Bahn und S-Bahn) und profitieren von der Nähe zu den Arbeitsplatz- und Ausbildungsstandorten der Wachstumsmetropole Landeshauptstadt München sowie der Kleinstädte Ebersberg, Erding, Markt Schwaben und Isen. Die heute noch ländlich geprägten Modellgemeinden bestehen aus einem Hauptort und kleineren Kirchdörfern, Weilern und Einöden.



Lage Modellgemeinden

Regionalplan München, Ausschnitt Süd-Ost, Raumstruktur, Stand 01.12.2005

Mit dem einsetzenden Siedlungs- und Bevölkerungswachstum ab den 1960/70er Jahren haben sich die Hauptorte der vier Gemeinden von ehemals bäuerlich strukturierten Ortschaften zu Wohngemeinden entwickelt. Parallel ging ein Strukturwandel in der Landwirtschaft einher. Trotz bestehender Arbeitsplatzangebote vor Ort ist die Zahl der Auspendler größer als die der Einpendler. Aus der Analyse ergibt sich folgendes Bild:

Stärken:

- Lebendiges Vereinswesen und intakte Nachbarschaften
- Zahlreiche ehrenamtlich Tätige, aktive Bürger, Kirchen, Nachbarschaftshilfen
- Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (Schule, Sport, Kinderbetreuung...)
- Nähe zu Erholungs- und Freiräumen

Schwächen:

- Funktionsverluste in den Ortsmitten, z.B. Problem Ortsdurchfahrten (Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit,...)
- Wenig differenziertes Wohnungsangebot
- Nahversorgung für weniger mobile Menschen problematisch
- Mangel an Treffpunkten für soziale und kulturelle Aktivitäten
- Mobilität ohne eigenes Auto sehr schwierig



Ortsdurchfahrt mit wenig Aufenthaltsqualität



Geschäftsaufgabe einer Bäckerei

## Handlungsbedarf:

- Stärkung der Ortsmitten als lebendige soziale und kulturelle Zentren
- Umgestaltung der Ortsdurchfahrten zur Verbesserung von Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Sicherheit, v.a. für Fußgänger, Radfahrer, ältere Menschen und Kinder
- Sicherung der Alltagsversorgung (Schule, Kiga, Arzt, Apotheke, Gasthaus, Dorfladen, Café...)
- Einrichtung bzw. Optimierung von Treffpunkten
- Unterstützung von bürgerschaftlichem Engagement
- Verbesserung der Mobilität nicht motorisierter Menschen z.B. Ausbau von Fahrdiensten
- Einrichtungen für Pflegebedürftige (Stationäre Pflege, Kurzzeit-/Tagespflege) passend zu den vier Gemeinden
- Beratung zum Thema „Wohnen im Alter“

## LEITLINIEN AUS DEM DIALOGPROZESS

Das ISSK wurde in einem gemeindeübergreifenden Beteiligungsprozess mit Bürgermeisterrunden, Expertengesprächen, Zukunftswerkstatt, Strategiewerkstatt sowie Information der breiten Öffentlichkeit durch Presseberichte erarbeitet. Beteiligt waren „Sachkundige vor Ort“, Akteure und lokale Einrichtungen, Vertreter aller relevanten Belange aus Verwaltung, Politik, Wirtschaft, sozialen und kulturellen Trägern, Institutionen, Vereinen, Verbänden, Initiativen und interessierte Bürgerinnen und Bürger. Im Beteiligungsprozess wurden Leitlinien und Projektideen für die künftige gemeinsame Gestaltung des demografischen Wandels in den vier Modellgemeinden formuliert.

## Leitlinien zum „Wohnen im Alter“

- Bewusstsein für „Demografiegerechtigkeit“ schaffen
- Ortsplanung generationenübergreifend denken
- Wohnen so lange wie möglich zu Hause bzw. in vertrauter Umgebung
- Teilhabe älterer Menschen am öffentlichen Leben sichern
- Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt fördern
- Pflege- und Betreuungseinrichtungen möglichst wohnortnah anbieten
- Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit pflegen

## Leitlinien zur „demografiegerechten Ortsentwicklung“

- Moderates Wachstum/ dörfliche Strukturen erhalten/ Innenentwicklung
- Aufwertung und Stärkung der Ortsmitten
- Differenzierte und seniorengerechte Wohnformen anbieten
- Landschaft einbeziehen und Erholungsfunktion verbessern
- Seniorengerechte und barrierefreie Straßen, v.a. Ortsdurchfahrten
- Barrierefreiheit in öffentlichen Einrichtungen schaffen



Hohenlinden – Expertenrunde



Buch am Buchrain – Zukunftswerkstatt

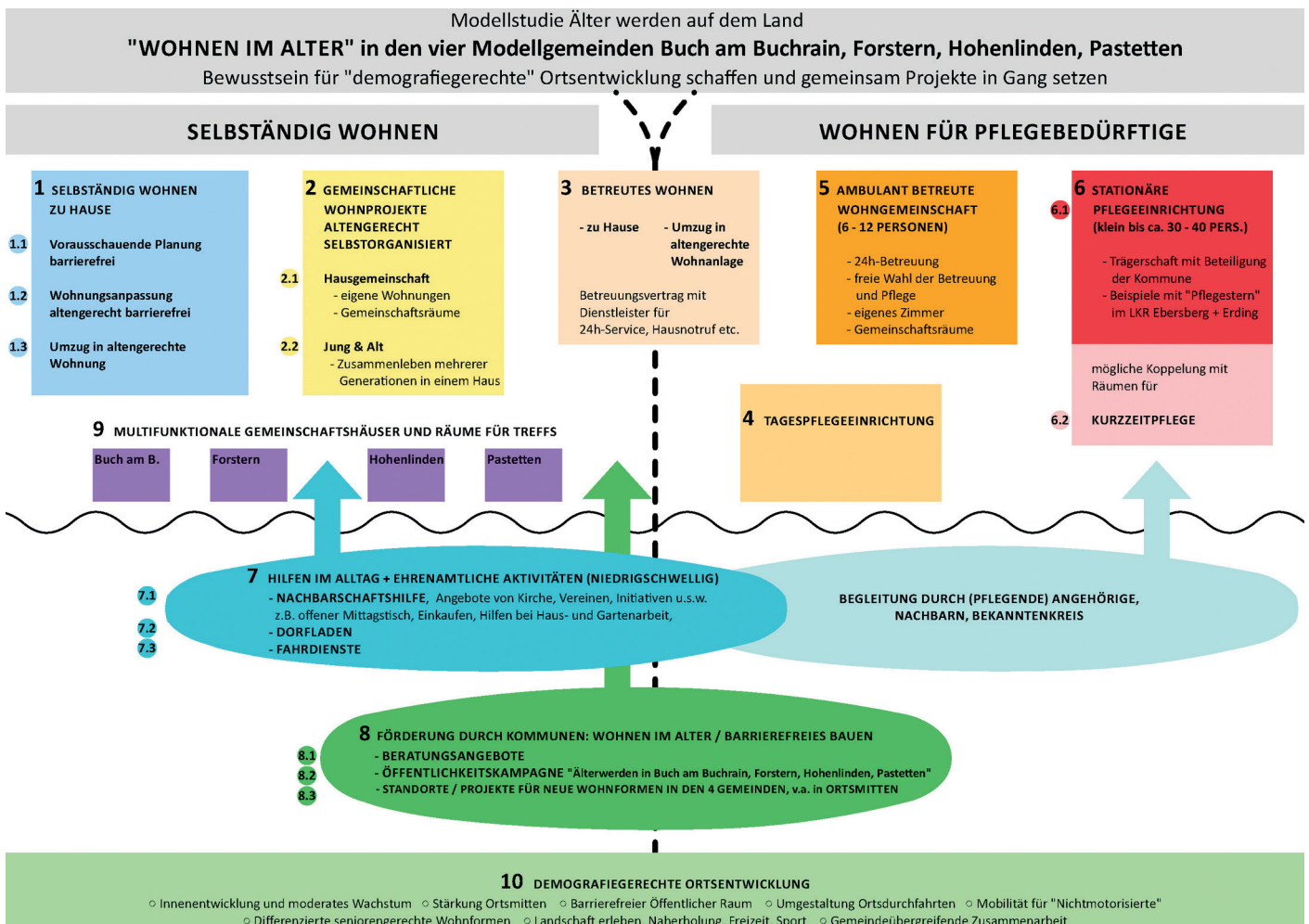


Forstern – Strategiewerkstatt

## HANDLUNGSEBENEN UND PROJEKTE

Im ISSK wurden sowohl gemeindeübergreifende als auch gemeindegenspezifische Projekte entwickelt, um die Bedingungen für ein „Wohnen im Alter“ zu verbessern. Das nachstehende Schaubild zeigt Handlungsebenen und Bausteine des Entwicklungskonzepts, denen sowohl die Projekte als auch jeweils passende Modellbeispiele zugeordnet sind.

- Selbständiges Wohnen – privat organisiert in den „eigenen vier Wänden“ (Schaubild Punkte 1, 2, 3)
- Wohnen für Pflegebedürftige – von Trägern professionell betriebene Einrichtungen (Schaubild Punkte 4, 5, 6)
- Bürgerschaftliches Engagement zur Unterstützung des Alltagslebens älterer Menschen, zum Beispiel über ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe (Schaubild Punkt 7)
- Kommunales Handeln durch „demografiegerechte Ortsplanung“ (Schaubild Punkt 10)
- Bereitstellung von „Räumen für Treffs“ und „Gemeinschaftshäusern“ (Schaubild Punkt 9),
- Beratungsangebote „Wohnen im Alter“ und „barrierefreies Bauen“ sowie „Öffentlichkeitskampagne“ zur Sensibilisierung für das Thema in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, Institutionen und Akteuren vor Ort (Schaubild Punkt 8)



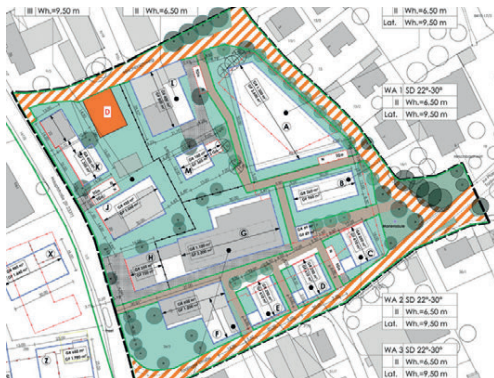
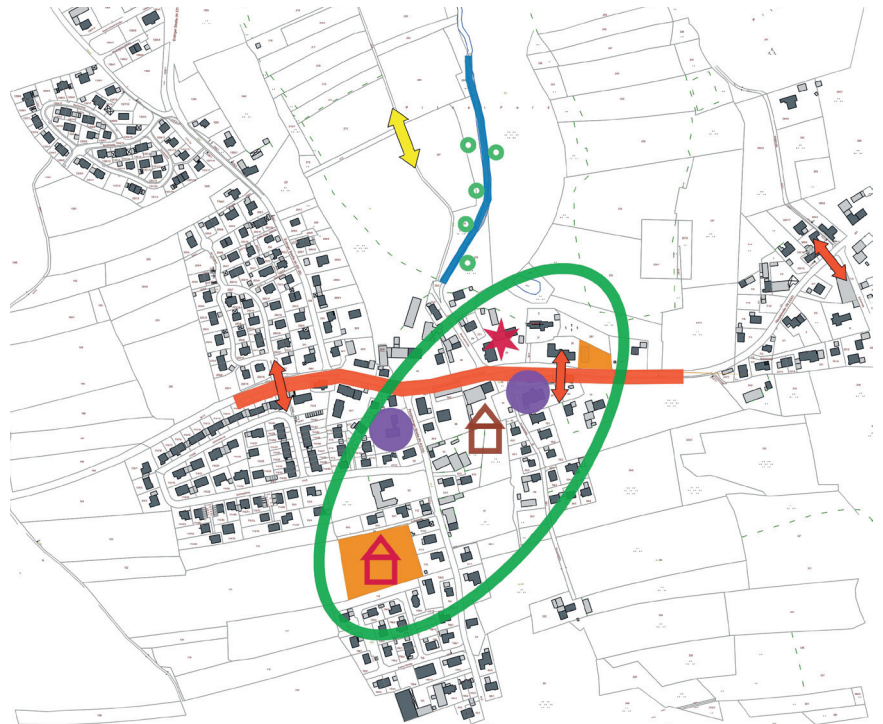
PROJEKTE ZUR DEMOGRAFIEGERECHTEN ORTSENTWICKLUNG

Buch am Buchrain



Pfarrhaus als Multifunktionsgebäude

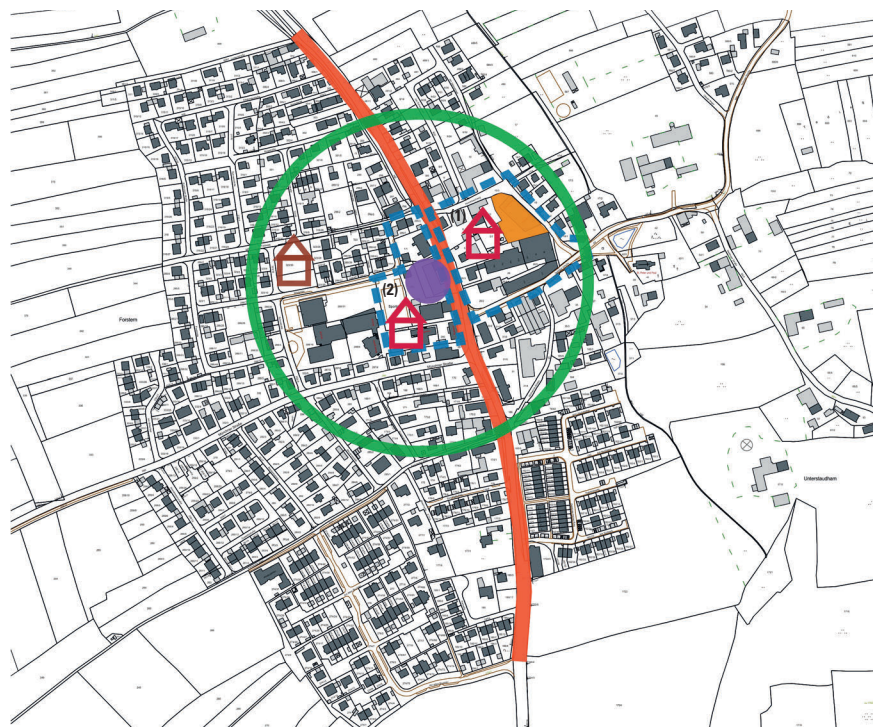
- Stärkung der Ortsmitte (Innenentwicklung)
- Gestaltung Staatsstraße Ortsmitte St 2332 (seniorengerecht, barrierefrei, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität)
- Querungen (Am Haidfeld, Gemeindehaus, Vorstadt)
- Seniorengerechte/ differenzierte Wohnformen (nördlich Fellnerstraße und am Standort Feuerwehrhaus)
- Förderung seniorengerechte Wohnformen im Bestand
- Förderung seniorengerechtes Wohnen in Bebauungsplänen
- Multifunktionales Gemeinschaftshaus z.B. beim alten Schulhaus und/oder Umbau Pfarrhaus
- Erhalt Gasthof Brenninger – wichtig für Ortsentwicklung
- Naturpfad entlang Hammerbach
- Bessere F+R-Anbindung zum Sport- und Freizeitgelände



Forstern – Bebauungsplan Ortsmitte

- Stärkung der Ortsmitte (Innenentwicklung)
- Bebauungsplan „Ortsmitte“, differenziertes, seniorengerechtes Wohnen (1)
- Standort Hirschbachweg, seniore- und behindertengerechtes Wohnen
- Bebauungsplan „Dorfzentrum“, Neubau Pfarrsaal für Veranstaltungen (2)
- Gestaltung Staatsstraße Ortsmitte St 2331 (seniorengerecht, barrierefrei, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität)
- Räume für Treffs im Pfarrsaal
- Förderung seniorengerechte Wohnformen im Bestand
- Förderung seniorengerechtes Wohnen in Bebauungsplänen

Forstern





PROJEKTE ZUR DEMOGRAFIEGERECHTEN ORTSENTWICKLUNG

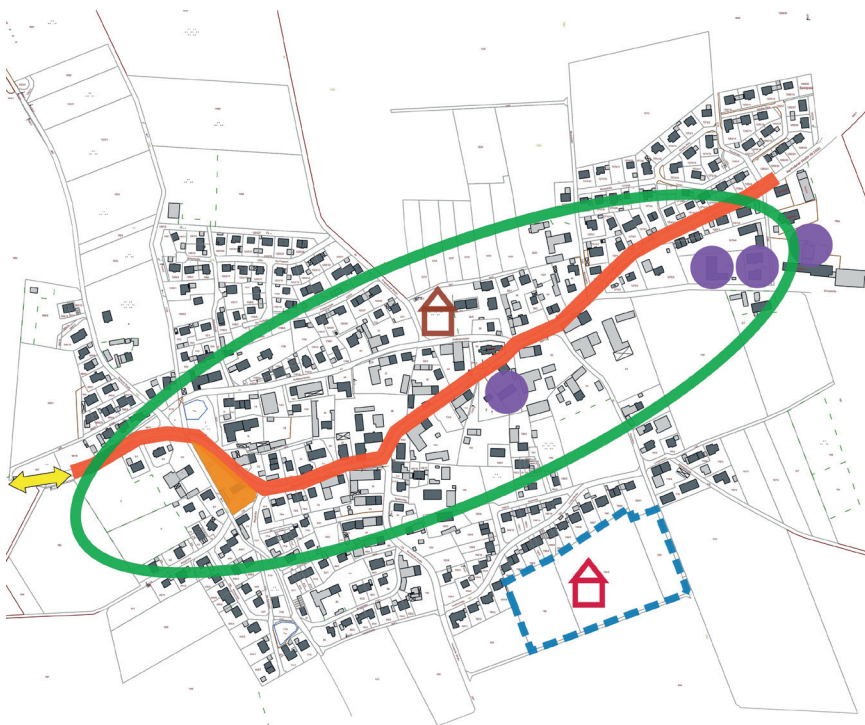
Hohenlinden



Bebauung „Abtwiese“  
(Entwurf gaigl architekten, München 2015)

- Stärkung der Ortsmitte (Innenentwicklung)
- Gestaltung der Ortsdurchfahrt (seniorengerecht, barrierefrei, Querungen, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität)
- Entwicklungsgebiete für seniorengerechte/ differenzierte Wohnformen
- Förderung seniorengerechte Wohnformen im Bestand
- Förderung seniorengerechtes Wohnen in Bebauungsplänen
- Bebauungsplan „Abtwiese“ (gemeindeeigenes Grundstück, differenziertes, seniorengerechtes Wohnen, Mietwohnungen, 3-geschossige Wohnhäuser, Apartments, Wohngruppen, Gemeinschaftsräume und Betreuungsangebote, Freiraumgestaltung mit Renaturierung Bachlauf)

Pastetten



Alte Turnhalle als Multifunktionsgebäude

- Stärkung der Ortsmitte (Innenentwicklung)
- Gestaltung Staatsstraße Ortsmitte St 2332 (seniorengerecht, barrierefrei, Querungen, langsames Fahren, Aufenthaltsqualität)
- Seniorengerechte/ differenzierte Wohnformen auf gemeindeeigenem Grundstück
- Förderung seniorengerechte Wohnformen im Bestand
- Förderung seniorengerechtes Wohnen in Bebauungsplänen
- Bebauungsplan „Pastetten-Süd“ (differenziertes, seniorengerechtes Wohnen, Bauräume vorhalten)
- Multifunktionales Gemeinschaftshaus z.B. altes Rathaus, Pfarrheim alte Schulturnhalle oder UG Kindergarten
- Radweg S-Bahn Markt Schwaben

## ERGEBNIS UND WEITERES VORGEHEN

Der Entwurf zum Integrierten Städtebaulich-Sozialen Entwicklungskonzept (ISSK) wurde am 25.02.2015 im Gemeindesaal Buch am Buchrain in einer gemeindeübergreifenden Klausursitzung von den Gemeinderäten der vier Modellkommunen einstimmig verabschiedet. Am 12.03.2015 wurde das ISSK in einer gemeinsamen Bürgerveranstaltung im Wendlandhaus Hohenlinden öffentlich präsentiert. Dies war zugleich der Auftakt für die ersten Schritte in Richtung Umsetzung und zur Vorbereitung von Starterprojekten.

### Starterprojekte

- „Seniorenbeiräte“ in den vier Modellgemeinden, gemeindeübergreifende Vernetzung
- Fahrdienste (interkommunal)
- Beratungsangebote/ Öffentlichkeitskampagne zu „Wohnen im Alter“ und „Barrierefreies Bauen“
- Konkretisierung von Bedarf, Rahmenbedingungen und Realisierungsmöglichkeiten für ein gemeinsam getragenes Projekt „Stationäre Pflege, Kurzzeit-/Tagespflege“



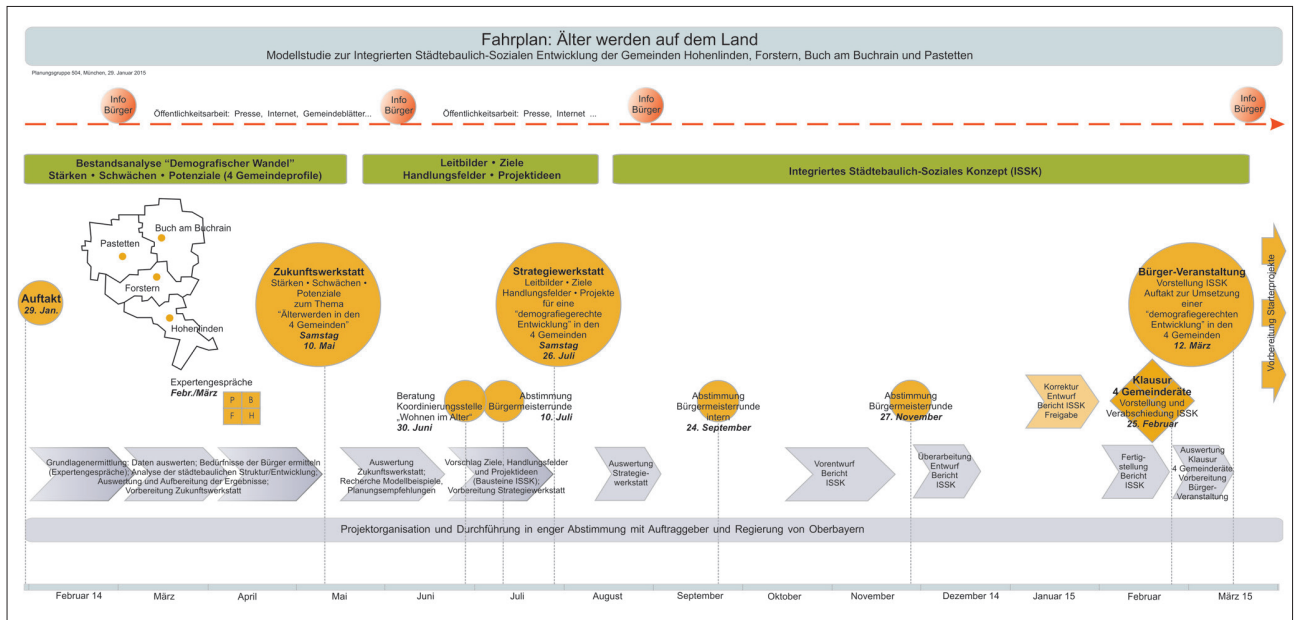
Wichtige Bausteine auf dem Weg zum ISSK waren die Beratung durch die Koordinationsstelle Wohnen im Alter und eine Recherche von „passenden“ Modellbeispielen, über den „aktuellen Stand der Technik“ und über innovative Ansätze zum Thema „Älter werden auf dem Land – demografiegerechte Ortsentwicklung, Bauen und Wohnen“. Diese zum Teil in räumlicher Nähe zu den Modellgemeinden bereits realisierten Projekte können auch im weiteren Vorgehen bei der Umsetzung des Entwicklungskonzepts hilfreich sein.

Zur Organisation der interkommunalen Zusammenarbeit haben die vier Modellgemeinden folgendes Vorgehen verabredet:

- Schritt für Schritt über konkrete Projektarbeit einsteigen
- Keine „Extra-Strukturen“ aufbauen, mit Vorhandenem arbeiten, an bestehende Kooperationen anknüpfen
- Projekte bezogen passende Träger und Kooperationspartner finden
- Sich informieren und an guten Beispielen orientieren
- Ehrenamtlich Tätige/ „aktive“ Seniorinnen und Senioren für Projektarbeit gewinnen



Modellbeispiel Seniorenwohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung in Ismaning (Bauherr Gemeinde Ismaning, Planung Architekten Michel+Wolf+Partner, Stuttgart 2012)



Ablauf des gemeindeübergreifenden Beteiligungsprozesses

## IMPRESSUM

### Auftraggeber

1. Bürgermeister Ludwig Maurer, Gemeinde Hohenlinden

### Bearbeitungszeitraum

Januar 2014 bis März 2015

### Bearbeitung

Planungsgruppe 504, München, HELLER SPÄTH kommunikation+planung, München, Büro für architektur+städtebau german deller, Karlsfeld

### Foto- und Abbildungsnachweis

Titelseite Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Regierung von Oberbayern, Seite 1 Gemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden, Pastetten, Seite 3 Regierung von Oberbayern, Seite 4 German Deller, Martin Späth, Seite 6 Gemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Seite 7 Gemeinde Pastetten, Seite 8 German Deller

### Betreuung

Regierung von Oberbayern  
 Sachgebiet 34.2 Städtebau, Bauordnung

### Förderung

Oberste Baubehörde im  
 Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr