

# Ortsentwicklung Krailling

Arbeitstreffen „Wohnen und Demographie“ am 17.02.2011

## Zusammenfassung des Gesprächs

Es werden in der Zusammenfassung die Aussagen aus dem Gespräch des Arbeitskreises wiedergegeben. Eine inhaltliche Prüfung der einzelnen Inhalte erfolgt nicht. Es ist auch Zweck der Zusammenfassung, die unterschiedlichen Haltungen und Einschätzungen der Teilnehmer zu einzelnen Fragen wiederzugeben.

### Fragen und Beiträge zum Thema Bevölkerungsentwicklung und Nachverdichtung:

- Welche Bevölkerungsentwicklung soll für Krailling angestrebt werden?
- Will die Gemeinde eine „aktive“ bauliche Nachverdichtung?
- Soll eine „passive bauliche Nachverdichtung“ gefördert werden (Aktivierung von Baupotentialen)?
  - Nach Einschätzung einiger Teilnehmer wurde das in den Bebauungsplänen vorgesehene Baurecht durch Befreiungen und Bebauungsplanänderungen vielfach erweitert. Daneben erfolge auch eine Nachverdichtung über den Ausbau der Dachgeschosse. Es wird angenommen, dass das Innenentwicklungspotential, das geschätzt ca. 500 Einwohnern entspricht, durch die Ausnutzung des bestehenden Baurechts wegen der Befreiungen zu den Bebauungsplänen und den möglichen Dachausbauten höher liegt.
  - Angesichts des Siedlungsdruckes im Ballungsraum München sei es möglich, viel mehr Einwohner anzusiedeln, wenn man das entsprechende Baurecht ausweisen würde. Eine Nachverdichtung sollte nicht zusätzlich gefördert werden.
  - Eine Nachverdichtung der Gebiete solle nicht erfolgen, um den Gartenstadtcharakter zu bewahren.
  - Eine Erhöhung der Bevölkerung erhöhe den Verkehr in Krailling. Dies sei nicht gewünscht. Schon jetzt seien verschiedene Straßen zu einigen Tageszeiten stark belastet (insbesondere Luitpoldstraße).

# Ortsentwicklung Krailling

---

Arbeitstreffen „Wohnen und Demographie“ am 17.02.2011

Zusammenfassung des Gesprächs

## Fragen und Beiträge zum Thema Bevölkerungsstruktur

- Soll die Bevölkerungs- (Alters-)struktur in Krailling gesteuert werden?
- Ist es für die Gemeinde anstrebenswert, junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren in Krailling zu halten?
- Wünschen sich die Kraillinger mehr Lebendigkeit?
  - Eine Mischung alter und junger Menschen in der Bevölkerung wird als positiv bewertet. Die bestehende Bevölkerungsstruktur solle erhalten werden.
  - Es wird befürchtet, dass mit der zunehmenden Versingelung ein Anstieg an kleinen Haushalten und damit ein Zuwachs an PKWs und ein Anstieg des Verkehrsaufkommens einher geht.
  - Es gab mehrere Besiedlungsabfolgen in Krailling. ‚Klein Hollywood‘ sei in den 70er Jahren vor allem von sehr gut Verdienenden besiedelt worden. Ein anderes Gebiet entstünde als Ersatzbaugelände für Gräfelfinger Bürger beim Bau der Autobahn. Die Siedlungen seien zu Teilen noch von der ersten Generation bewohnt. Nach Einschätzung der Teilnehmer haben sie einen einheitlichen Altersaufbau mit hohem Durchschnittsalter.
  - Der Altersaufbau der Siedlungen würde mit dem fortlaufenden Generationswechsel zunehmend ausgeglichen.

# Ortsentwicklung Krailling

Arbeitstreffen „Wohnen und Demographie“ am 17.02.2011

## Zusammenfassung des Gesprächs

### Fragen und Beiträge zum Thema bezahlbarer Wohnraum

- **Welches Ziel hat Krailling bezüglich der Entwicklung der Sozialstruktur? Welche Wohnungsangebote sollen demzufolge unterstützt werden?**
- **Wie kann bei der derzeitigen Immobilienlage in Krailling bezahlbarer Wohnraum angeboten werden?**
- **Für wen soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?**
  - Es bestünde eine Nachfrage nach kleinen Wohnungen in Krailling, weil große Wohnungen für einige manche Bürger zu teuer seien.
  - Für Kraillinger, die eine kleinere und kostengünstigere Wohnung suchen, solle geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Veränderte finanzielle Möglichkeiten und Einschränkungen in der Mobilität sollen nicht dazu führen, dass diese Menschen Krailling verlassen müssen.
  - Die Bezeichnung „kleinere Wohnungen“ sei relativ. Für einige Bewohner von Krailling würde eine kleine Wohnung unter Umständen eine Wohnfläche von 80m<sup>2</sup> bedeuten.
  - Bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum sollten vor allem den Kraillinger Bürgern zur Verfügung gestellt werden. Es sei nicht Ziel, das ergänzende Wohnraumangebot für den Landkreis bereit zu stellen.
  - Es wird angeregt, Lösungsansätze zu suchen, wie bezahlbarer Wohnraum für mittlere Schichten gesichert werden kann. Als Möglichkeiten werden genossenschaftliches Wohnen oder Flächen im das Angebot von Baugrundstücken in Erbpacht genannt.
  - Als gutes Beispiel wird das Projekt einer Wohnungsbaugenossenschaft in Pasing genannt. Die Grundstücke befinden sich in Erbpacht. Es handelt sich um mehrere Grundstücke die im Stadtteil verteilt liegen. Die Wohnungen werden vor allem Familien mit niedrigem Einkommen zur Verfügung gestellt.

### Fragen und Beiträge zum Thema familiengerechter Wohnraum

- **Wie kann die Gemeinde Krailling weiterhin für Familien attraktiv bleiben?**
  - In Krailling solle es weiterhin ein großes Angebot an Einfamilienhäuser geben. Ein Umbau der Einfamilienhausgebiete in Richtung Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau wird kritisch bewertet.
  - Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, vor allem von Familien, sei in Krailling sehr hoch.
  - Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszahlen mit sinkendem Anteil an Kindern soll die Ansiedlung von jungen Familien in Krailling gefördert werden.
  - Durch ein gutes, seniorengerechtes Wohnungsangebot würden ältere Menschen die Möglichkeit erhalten, bei Mobilitätseinschränkungen für sie angenehmere Wohnformen zu wählen. Es würde damit auch Wohnraum für junge Familien frei.

# Ortsentwicklung Krailling

Arbeitstreffen „Wohnen und Demographie“ am 17.02.2011

## Zusammenfassung des Gesprächs

### Fragen und Beiträge zum Thema altengerechter Wohnraum

- **Wo in Krailling (in welchen Ortsteilen) leben heute viele alte Menschen? Welches Wohnungsangebot gibt es derzeit für alte Menschen in Krailling ?**
- **Wie kann eine Kommune den Umbau von Wohnungen im Bestand zu barrierefreien Wohnungen fördern, auch wenn sie nicht Eigentümer ist?**
- **Welche Modelle gibt es zur Anpassung des Wohnraums für ältere Menschen?**
  - Nach Einschätzung der Teilnehmer blieben Menschen, die als Eigentümer im Einfamilienhaus leben, in der Regel so lange wie möglich im eigenen Haus wohnen. Sie würden ihr Einfamilienhaus nur verlassen, wenn es wirklich notwendig ist, d.h. wenn sie die Arbeit im Haus nicht mehr bewältigen bzw. durch Einschränkungen in der Mobilität dieses nicht mehr nutzen können. Zum Teil zögen sie vom Einfamilienhaus direkt ins Altersheim.
  - Es gebe auch Senioren in Krailling, die ihr Eigenheim verkaufen, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Sie zögen in eine Wohnung, um flexibler zu bleiben. Es bestehe der Wunsch nach kleineren, gut geschnittenen Wohnungen in zentraler Lage.
  - Alte Menschen in Mietwohnungen zögen eher um als Hauseigentümer, wenn die Wohnung nicht mehr den eigenen Ansprüchen gerecht wird. Für diese Bevölkerungsgruppe wird ein Bedarf an kleinen, barrierefreien bzw. altengerechten Wohnungen gesehen.
  - In vielen Wohnungen wohnen ältere Menschen. Wie viele dieser Wohnungen seniorengerecht ausgebaut sind, ist in der Gesprächsrunde nicht bekannt. Die Zahl der barrierefreien Wohnungen wird gering eingeschätzt. Es bestünde in jedem Fall ein Bedarf an mehr barrierefreien Wohnungen.
  - Es wird vorgeschlagen, die Zahl der barrierefrei ausgebauten Wohnungen in Krailling zu erheben, um den tatsächlichen Bedarf an zusätzlichen barrierefreien Wohnraumangebot zu ermitteln.
  - In der Bergstraße würden viele Senioren wohnen. Einige Wohnungen seien barrierefrei ausgebaut. Auch im Wohnungsbau um den Norma (Lohfeldstraße) würden viele Senioren wohnen. Die Wohnsiedlung hinter dem Rathaus sei wegen ihrer Lage sehr geschätzt. Die Gebäude sind nur zum Teil mit Aufzügen ausgestattet.
  - Das Sozialnetz Würmtalinsel, Arbeitskreis Lokomotive, bietet Beratung zur Wohnraumanpassung und zu betreutem Wohnen zu Hause an. Die Beratung zur Wohnraumanpassung würde sehr gut angenommen. Für die Beratung zum betreuten Wohnen besteht die Möglichkeit, Optionsverträge abzuschließen, um sich im Versorgungsfall den sofortigen Anspruch auf Betreuung zu sichern.
  - Nach Einschätzung wandeln sich die beiden Seniorenheime in Krailling wegen des steigenden Durchschnittsalters der Bewohner langfristig voraussichtlich zu reinen Pflegeheimen.

# Ortsentwicklung Krailling

Arbeitstreffen „Wohnen und Demographie“ am 17.02.2011

## Zusammenfassung des Gesprächs

- Es sollten für ältere Kraillinger Bürger passende Wohnungen angeboten werden. Dabei sollten auch neue Wohnformen gefördert werden.
- Die Aufgabe der Kommune wird darin gesehen, die Bürger über Handlungsspielräume und Beispiele zum Wohnen im Alter zu informieren und die Menschen zu aktivieren, Eigeninitiative zu ergreifen. Eigentümer sollten so unterstützt werden, ihre Immobilien schrittweise umzubauen. Die Kommune dient dabei als Informationsstelle und unterstützt die Vernetzung der privaten Akteure.
- Als Beispiel wird ein Projekt in Norddeutschland genannt. Hier gibt es bereits seit über 20 Jahren private Seniorenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen und Unterstützung durch ambulante Pflegedienste. Diese Modelle ließen sich auch auf Krailling übertragen.
- Ein Mehrgenerationenhaus in Pasing wird als gutes Beispiel für generationenübergreifendes Zusammenleben genannt. In dem Gebäude leben Familien in einem Bereich, die ruhigeren Lage sind für Senioren ausgebaut. Der Verbindungsbau wird zur Begegnungsstätte der Generationen.
- Es wird bezweifelt, ob in Krailling Projekte für Senioren-WGs angenommen werden. Ein gemeinschaftliches Zusammenleben in abgrenzbaren Wohneinheiten, wird auch für Krailling als vorstellbar gewertet.

## Beiträge zum Thema Umbau des Gebäudebestands

- Der Gartenstadtcharakter stellt eine hohe Qualität für Krailling dar und sollte langfristig erhalten werden
- Nach Einschätzung entspräche die Altbausubstanz in einigen Quartieren nicht mehr dem geforderten Standard in Hinblick auf die Energieeffizienz. In einzelnen Fällen sei es sinnvoll, die Gebäude abzureißen und neu zu errichten.
- Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes sollte auf jeden Fall gefördert werden, um das Ziel der Gemeinde, bis zum Jahr 2030 energieautark zu sein, zu erreichen.
- Im Rahmen energetischer Sanierung oder Neubau sollte eine Ausrichtung auf seniorengerechtes bzw. generationsübergreifendes Wohnen gefördert werden.

# Ortsentwicklung Krailling

---

Arbeitstreffen „Wohnen und Demographie“ am 17.02.2011

Zusammenfassung des Gesprächs

## Beiträge zum Thema Quartiersentwicklung

- Es sollte ein Treffpunkt für die Kraillinger, insbesondere für Kraillinger Senioren geschaffen werden.
- Wichtige Anlaufstellen müssen mit Rollator/Rollstuhl erreichbar sein.

## Fragen und Beiträge zum Thema Ausbildung der öffentlichen Flächen / Verkehr

- In Krailling sei es sehr schwierig, sich als Fußgänger mit Kinderwagen bzw. Rollator durch den Ort zu bewegen. Die Bürgersteige seien in vielen Straßen schmal. Über die Grundstücksgrenze ragende Hecken verringerten die Gehwegbreite zusätzlich. Die Bemühungen des Bauamts, die privaten Eigentümer zum Rückschnitt der Hecken zu bewegen, seien mühsam und oftmals ohne Erfolg.
- Im Winter würden Fußwege von den Eigentümern zum Teil nicht geräumt. Der Räumdienst schöbe nach Beobachtung einzelner Teilnehmer den Schnee in manchen Straßen auf die Gehwege. Ein Passieren der Wege sei für mobil eingeschränkte Menschen sehr schwierig. Es wird vorgeschlagen, dass die Gemeinde auch die Gehwege räumt.
- Positiv wird der Umbau von Straßen mit Bürgersteigen zu Mischflächen bewertet. Problem sei der teilweise zu schnell fahrende PKW-Verkehr. Die Mischflächen würde von den Autofahrern nicht als solche wahr genommen. Dadurch würde die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer schwierig.
- Es gäbe wenig Platz für Radwege auf den Straßen. Mit einer Reduzierung der Geschwindigkeit würde die Sicherheit für Radfahrer erhöht.
- Eine einheitliche Reduzierung der Geschwindigkeit für alle Wohngebiete wird angeregt.
- Eine kleinteilige Mobilität / Nahmobilität /Elektromobilität sollte gefördert werden