



Gemeinde Wain 

„Neue Ortsmitte“ (Hirsch-Areal)

Informationsversammlung am 29.01.2024, 19 Uhr, Gemeindehalle

A Begrüßung, Bürgermeister Stephan Mantz

B Rückblick Prozess

C Ergebnis der Befragung

D Entwicklungsperspektive Hirsch-Areal

E Rahmenplanentwurf Hirsch-Areal

F Weiters Vorgehen

WAIN

Neue Ortsmitte (Hirsch-Areal)

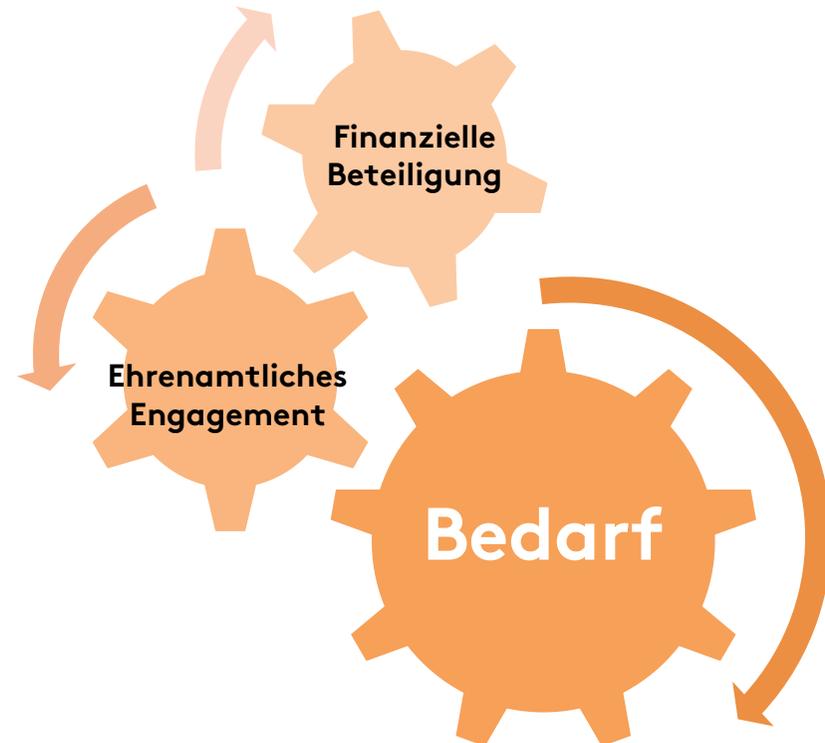


Begrüßung
Bürgermeister Stephan Mantz



Zielvorstellung:

Es ist unser Ziel, abgeleitet vom **Bedarf** und unter Berücksichtigung des **ehrenamtlichen Engagements** und der **finanziellen Beteiligung** aus der Bürgerschaft die nächsten Projektschritte mit Ihnen anzugehen.



PRO	<ul style="list-style-type: none">• Höhere Akzeptanz in der Bevölkerung insbesondere in der Nachbarschaft• Maßanzug – Individuelle Planung• Offenheit für Wünsche und Anregungen• Mitgestaltungsmöglichkeit für Bürger/Gewerbe/ Dienstleistung/Institutionen• Geringere Kosten für Projektbeteiligte• Mitwirkung bei der Vergabe der Wohnungen und Wohnplätze – Schutz vor Fehlbelegung
CONTRA	<ul style="list-style-type: none">• Wesentlich höherer Planungs- und Abstimmungsaufwand sowohl bei der Verwaltung als auch bei den Interessenten

WAIN

Neue Ortsmitte (Hirsch-Areal)

B

Rückblick Prozess



Gemeinde Wain | „Neue Ortsmitte“ (Hirsch-Areal), 24.07.2023

Freiflächen, Grün, Spielen

Thema, Ausgangslage | Idee, Vorschlag, Zielsetzung

- ur kleinere Spielmöglichkeiten
- Grün stärken Schatten schaffen
- öffentlicher Raum als für Aufenthalt + Treffpunkt
- gering beschattete Sitzbänke
- offener Pfarrgarten + Schöne
- keine „Steinwüste“ (Verriegelung + Grün)
- Trinkwasserbrunnen
- Maibaum?

Reschl Stadtentwicklung

Gemeinde Wain | „Neue Ortsmitte“ (Hirsch-Areal), 24.07.2023

Gastronomie, Dienstleistungen, Nutzungen

Thema, Ausgangslage | Idee, Vorschlag, Zielsetzung

- Arzt in der neuen Ortsmitte
- BIERGARTEN
- GASTRONOMIE (+Anreise schaffen)
- Selbstbedienende mit Freizeithung, Bücherschrank, Regalmöbel der Landkarte...
- Jugendtreff z.B. offene Jugendarbeit
- Präsenz- und Informationsraum z.B. Präsentation, Massage, Sprachkurse für ältere Ausländer
- Gemeinschaftsräume / Hobbyraum Vorschau
- Bürgerschaftlich getragene Gastronomie (Café)
- Nichtladen Gewerbe / Büroflächen
- Neues Ärztehaus? +Physiotherapie

Reschl Stadtentwicklung

Gemeinde Wain | „Neue Ortsmitte“ (Hirsch-Areal), 24.07.2023

Städtebau, Umfeld, Mobilität

Thema, Ausgangslage | Idee, Vorschlag, Zielsetzung

- Bushaltestelle?
- Parkplätze in Tiefgaragen (SST, mind für Postauto)
- ACTIVITÄTEN- & ANGEBOTE FÜR JUGENDLICHE
- Maßvolle Dichte, nicht zu hoch
- Ortsbildprägende Gebäude möglichst erhalten (auch!)
- Sichtachse Kirchstraße beachten
- Nachhaltige Mobilität stärken
- Topografie beachten
- Kirchstraße neu gestalten für alle
- Flächen für zukünftige Gewinne zurückhalten?
- Ortsgerechter Städtebau + Architekturbau
- „Veränderung“ der Bauweise rechten Straßenseite für einen großen Kern (Café, Bäckerei, ...)
- Fläche vor Gemeindehaus neu gestalten

Reschl Stadtentwicklung



Fazit

Die Veranstaltung wurde von der **Bürgerschaft sehr positiv** aufgenommen, die Rückmeldungen waren durchweg konstruktiv. **Fast 200 Einwohnerinnen und Einwohner** nahmen an der Veranstaltung teil. Viele Vorschläge betreffen konkrete Nutzungen und Angebote, diese werden geprüft und soweit möglich umgesetzt. Die Ideen zur Gestaltung werden ebenfalls aufgenommen, hier gibt es große Überschneidungen mit den Wünschen des Gemeinderats.

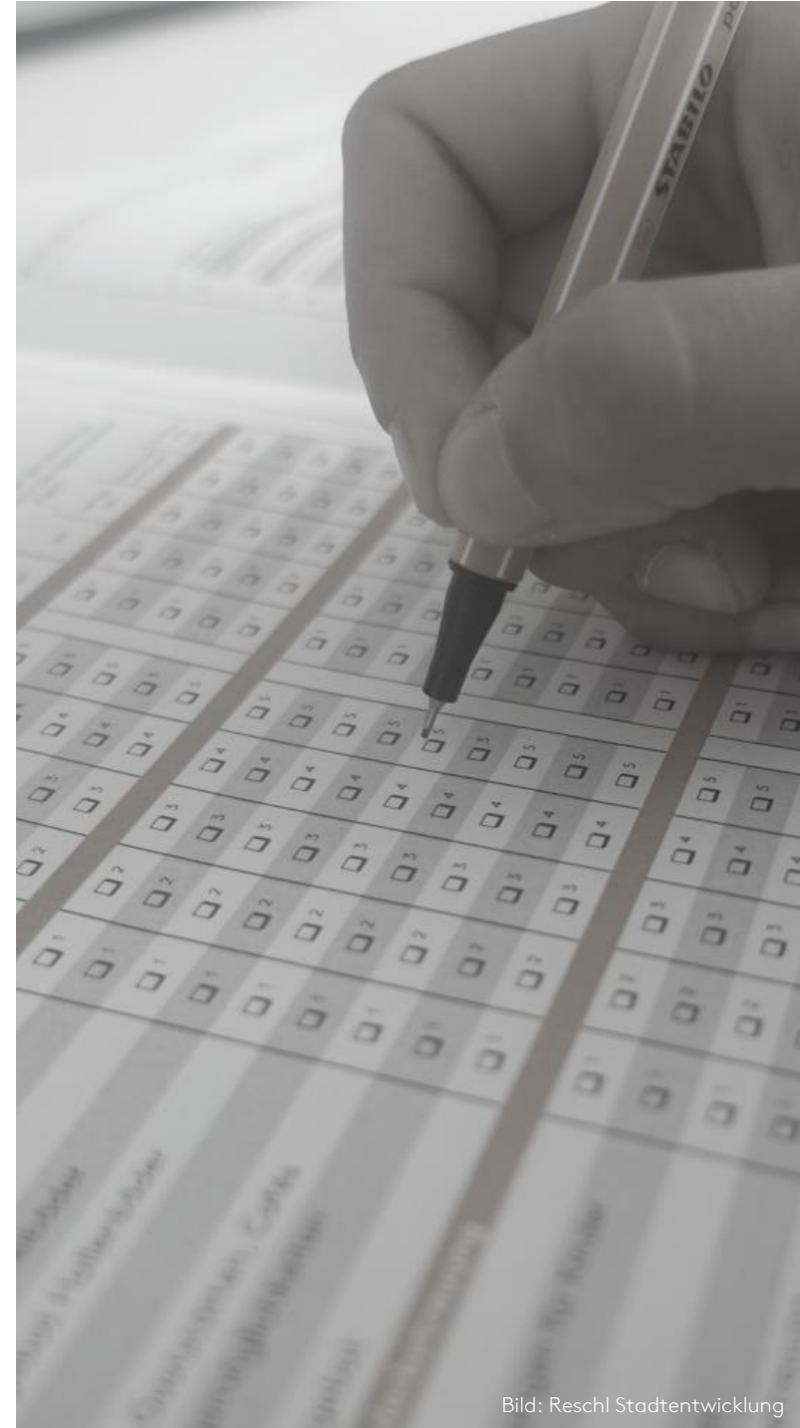


WAIN

Neue Ortsmitte (Hirsch-Areal)



Befragung
Was denkt die Bürgerschaft?





GEMEINDE WAIN

BEFRAGUNG
DER EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER
ZUR NEUEN ORTSMITTE (*Hirsch-Areal*)

Themenbereiche

Wohnen
Nutzungen in der Ortsmitte
Beteiligung an der Entwicklung
Informationen und Kontaktdaten

Nutzen Sie unseren Online-Fragebogen!

Schnell und einfach unter:
www.perspektive-gemeinde.de/wain
Passwort: <xxxxx>

Reschl
Stadtentwicklung

- Die Verwaltung hat keinen Zugriff auf Fragebögen und Rücklauf
- Die Ergebnisse sind in zusammengefasster Form aufbereitet
- Die Nummerierung ist notwendig um Manipulation durch doppelte Abgabe zu verhindern
- Der Datenschutz zwischen Verwaltung und Bürger ist gewährleistet
- Die Daten werden nach der Befragung gelöscht

WIE?
REPRÄSENTATIV UND ANONYM



GEMEINDE WAIN

BEFRAGUNG
DER EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER
ZUR NEUEN ORTSMITTE (*Hirsch-Areal*)

Themenbereiche

Wohnen
Nutzungen in der Ortsmitte
Beteiligung an der Entwicklung
Informationen und Kontaktdaten

Nutzen Sie unseren Online-Fragebogen!

Schnell und einfach unter:
www.perspektive-gemeinde.de/wain
Passwort: <xxxxxx>

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

- Versand von 1.415 Fragebögen an Einwohnerinnen und Einwohner (Vollerhebung)
- Voraussetzungen für Fragebogen: Alter über 16 Jahre und Hauptwohnsitz in Wain
- Gütekriterien
 - Alter
 - Geschlecht
 - Wohndauer
 - Wohnsituation

WER?
1.415 FRAGEBÖGEN



GEMEINDE WAIN



BEFRAGUNG

DER EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER
ZUR NEUEN ORTSMITTE (*Hirsch-Areal*)

Themenbereiche

Wohnen
Nutzungen in der Ortsmitte
Beteiligung an der Entwicklung
Informationen und Kontaktdaten

Nutzen Sie unseren Online-Fragebogen!

Schnell und einfach unter:
www.perspektive-gemeinde.de/wain
Passwort: <xxxxxx>

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

374 gültige Papier-Fragebögen

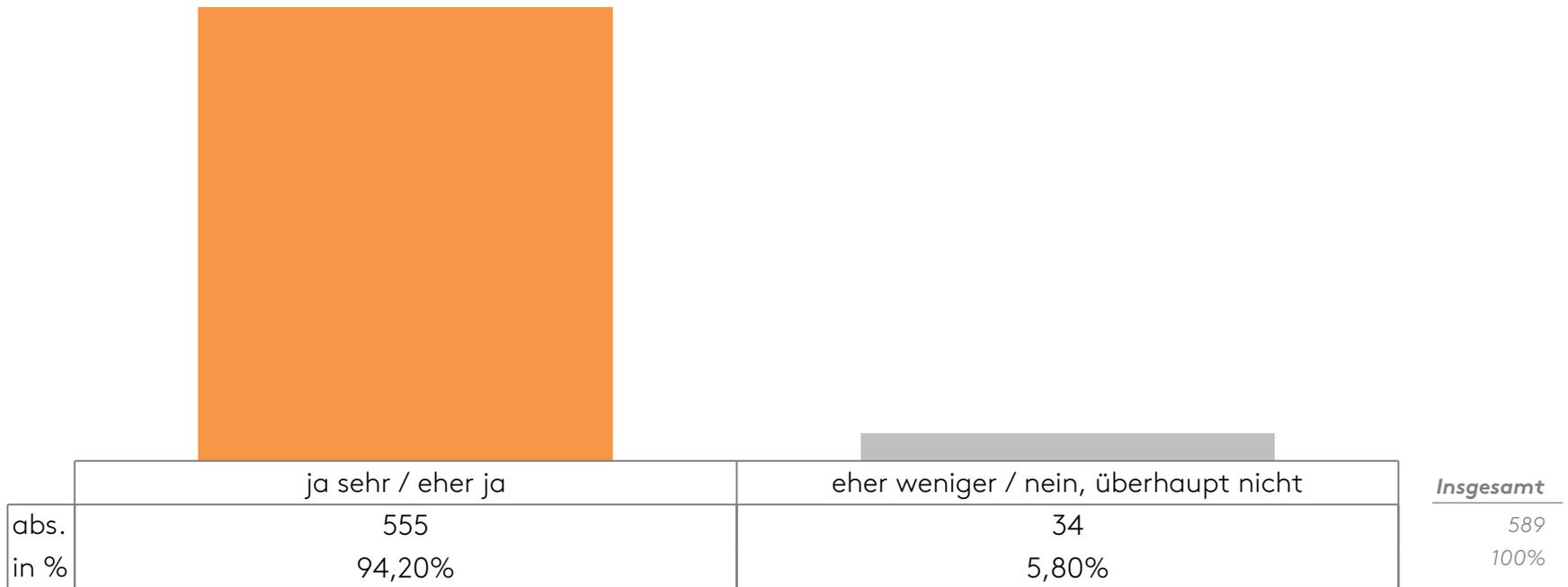
221 gültige Online-Fragebögen

595 FRAGEBÖGEN INSGESAMT

WIEVIEL?
42,0 % RÜCKLAUF!

Frage 1: Die Lebensqualität einer Gemeinde wird im Wesentlichen davon bestimmt, ob sich die Einwohnerinnen und Einwohner wohlfühlen.

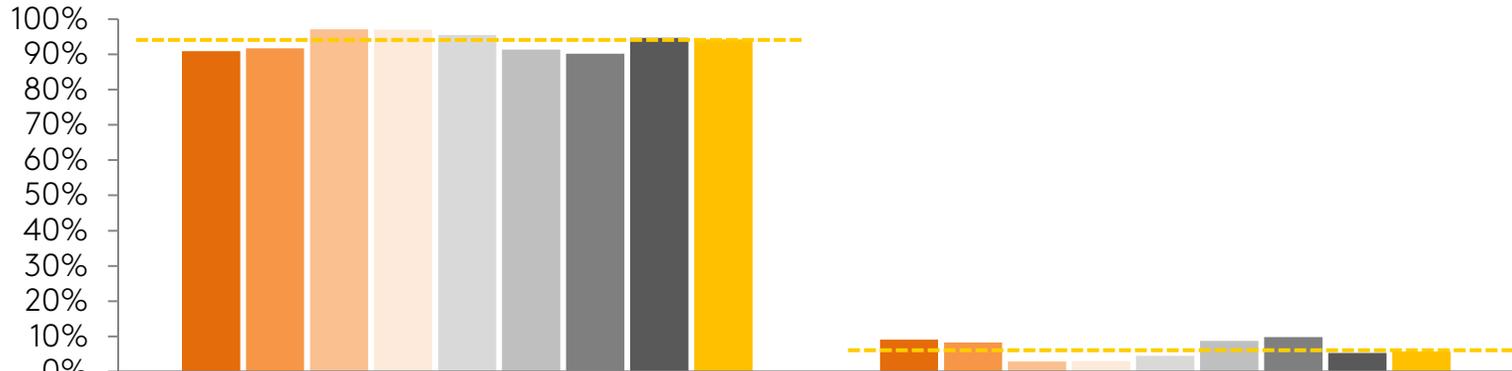
Fühlen Sie sich in der Gemeinde Wain wohl?



Frage 1: Fühlen Sie sich in der Gemeinde Wain wohl?

- nach Altersgruppe -

- 16 - 19 Jahre
- 20 - 29 Jahre
- 30 - 39 Jahre
- 40 - 49 Jahre
- 50 - 64 Jahre
- 65 - 74 Jahre
- 75 - 84 Jahre
- 85 Jahre und älter
- Insgesamt



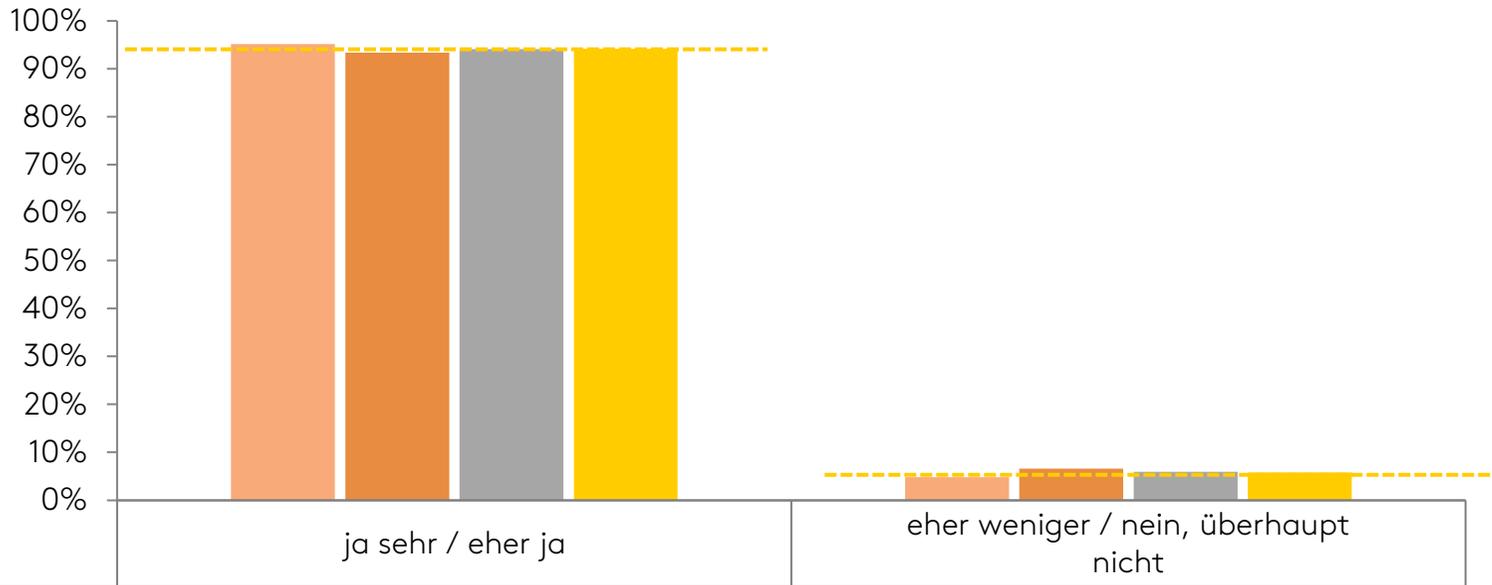
	ja sehr / eher ja	eher weniger / nein, überhaupt nicht
■ 16 - 19 Jahre	90,90%	9,10%
■ 20 - 29 Jahre	91,70%	8,30%
■ 30 - 39 Jahre	97,10%	2,90%
■ 40 - 49 Jahre	97,00%	3,00%
■ 50 - 64 Jahre	95,50%	4,50%
■ 65 - 74 Jahre	91,30%	8,70%
■ 75 - 84 Jahre	90,20%	9,80%
■ 85 Jahre und älter	94,70%	5,30%
■ Insgesamt	94,20%	5,80%

Insgesamt
589
100%

Frage 1: Fühlen sie sich in der Gemeinde wohl?

- Wohnhaft in Wain seit -

0 - 3 Jahre 4 - 9 Jahre mindestens 10 Jahre Insgesamt



			<i>Insgesamt</i>
0 - 3 Jahre	95,20%	4,80%	589
4 - 9 Jahre	93,40%	6,60%	100%
mindestens 10 Jahre	94,10%	5,90%	
Insgesamt	94,20%	5,80%	

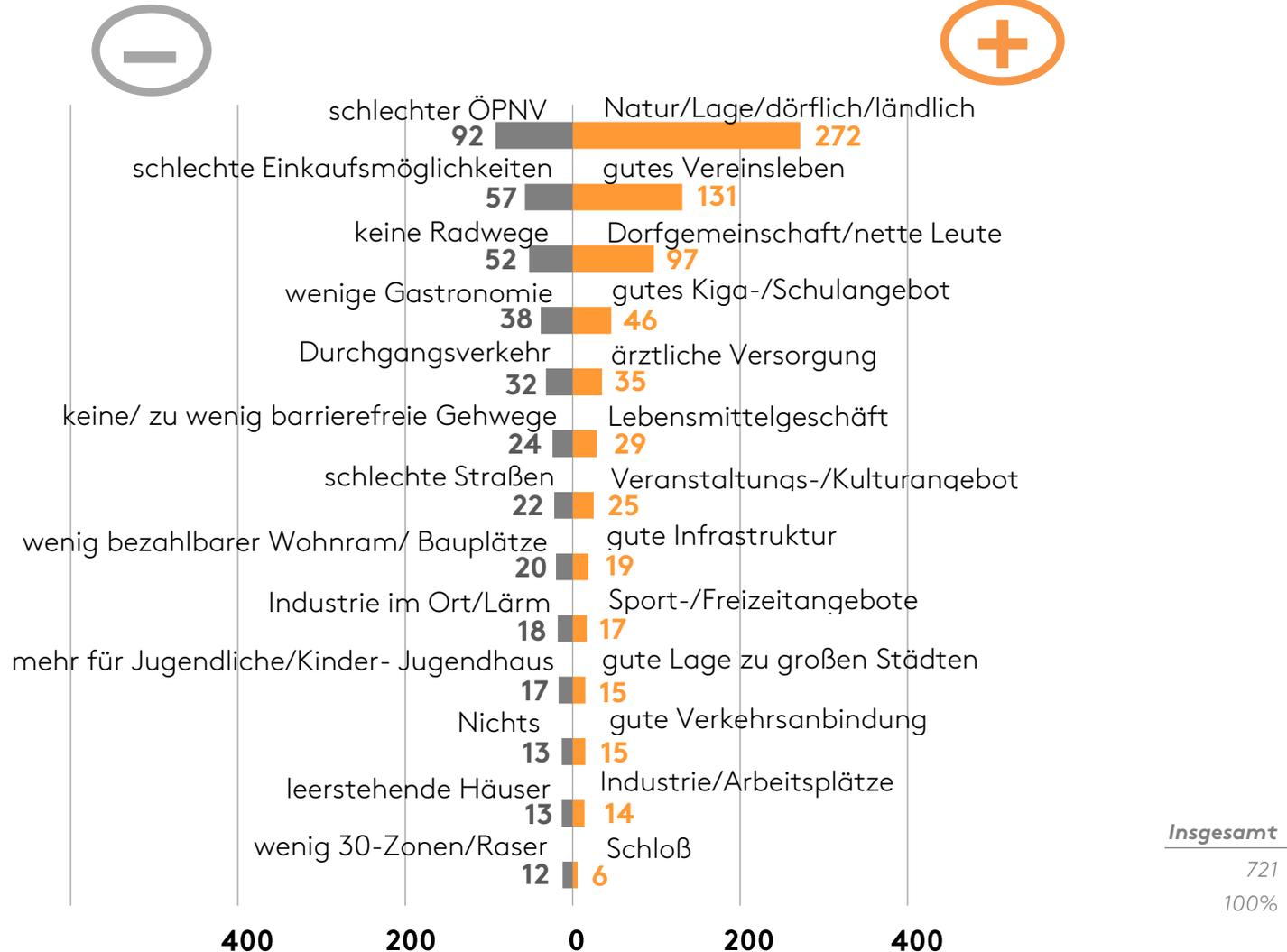
Frage 1: Fühlen Sie sich in der Gemeinde Wain wohl?

- nach aktueller Wohnsituation -

■ zur Miete in einer Wohnung
 ■ zur Miete in einem Haus
 ■ in der eigenen Wohnung
 ■ im eigenen Haus
 ■ Insgesamt

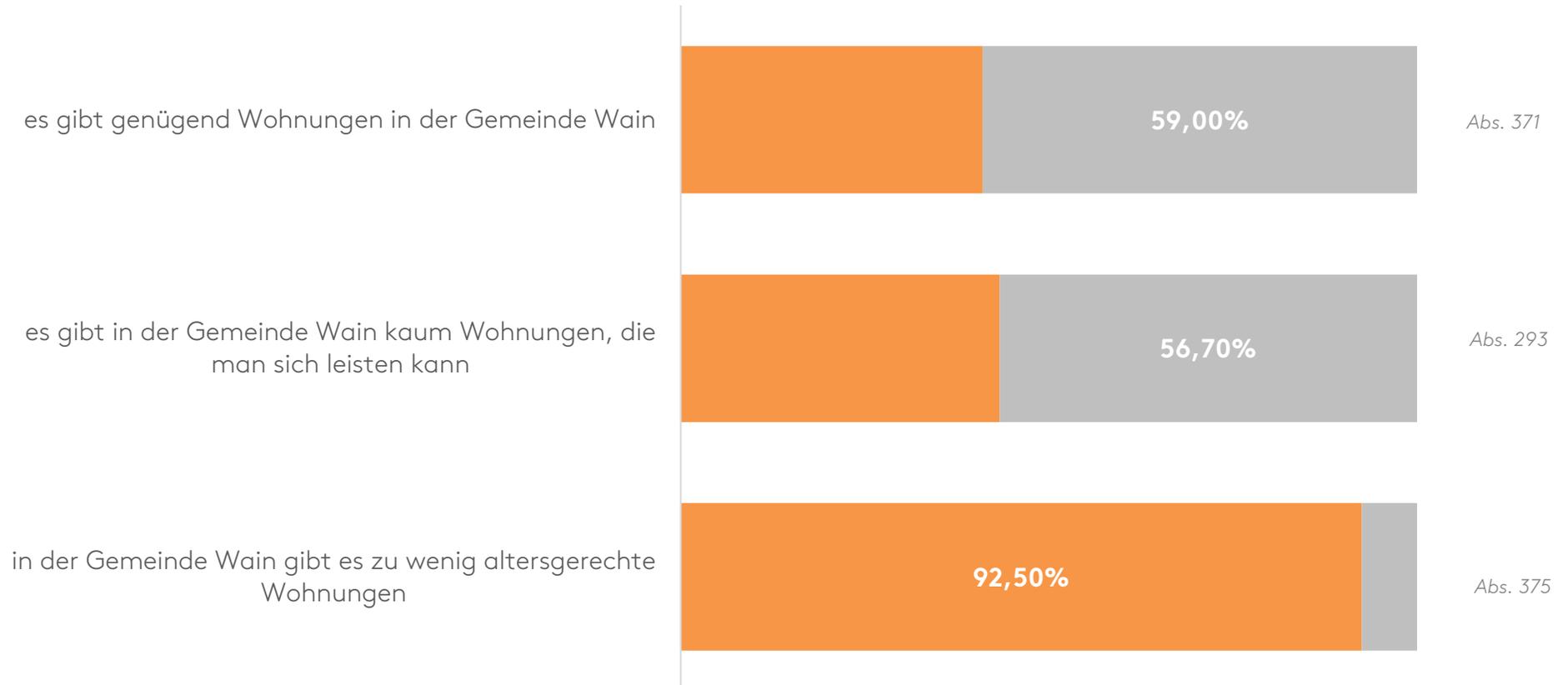


Frage 2 + 3: Was gefällt Ihnen/ stört Sie an der Gemeinde Wain besonders?

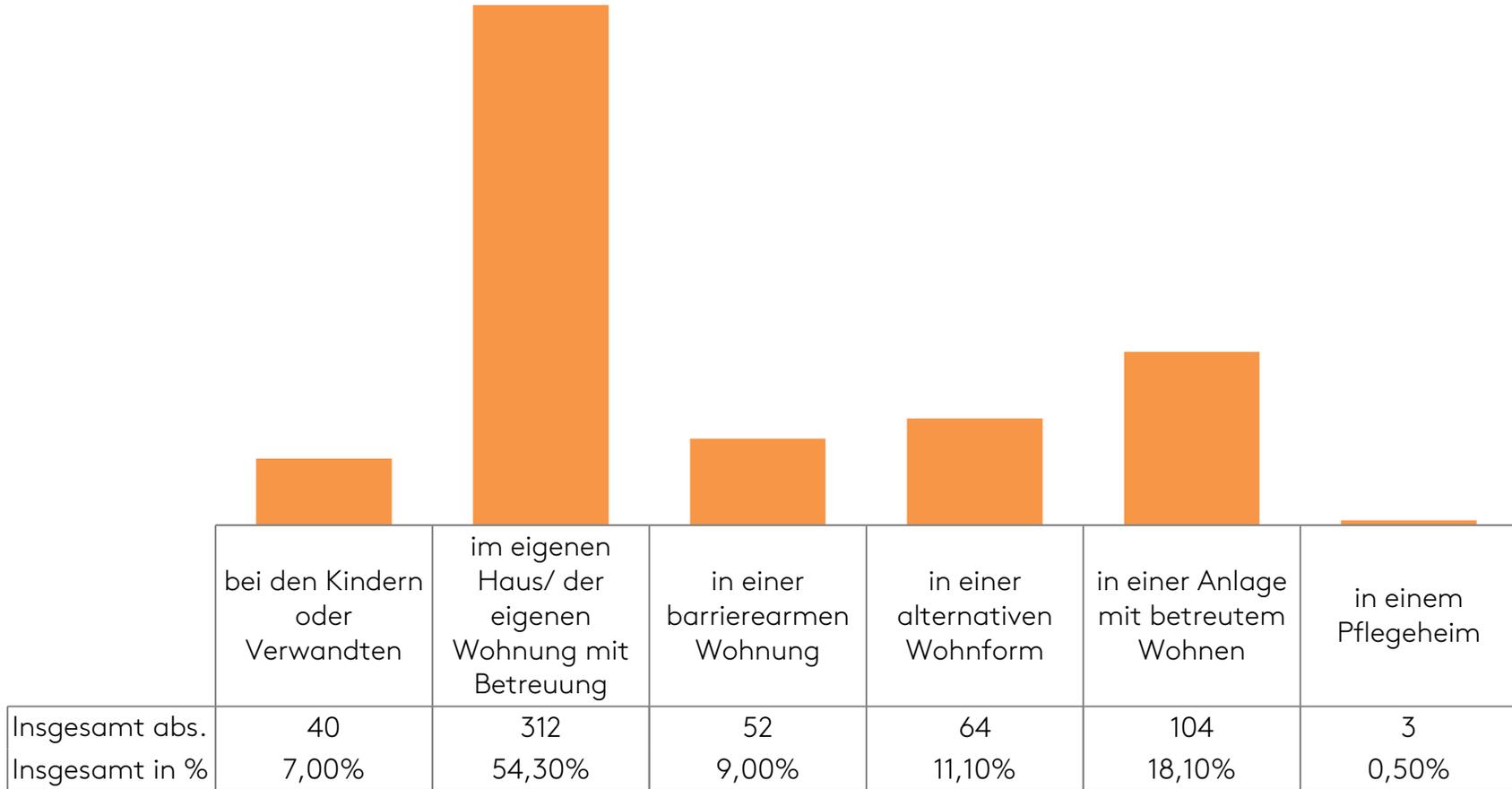


Frage 4: Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen?

■ ich stimme vollkommen zu / ich stimme eher zu ■ ich stimme eher nicht zu / ich stimme überhaupt nicht zu



Frage 5: Stellen Sie sich vor, Sie könnten aufgrund Ihres Alters die täglichen Arbeiten im Haushalt nicht alleine bewältigen. Wo würden Sie am liebsten wohnen?

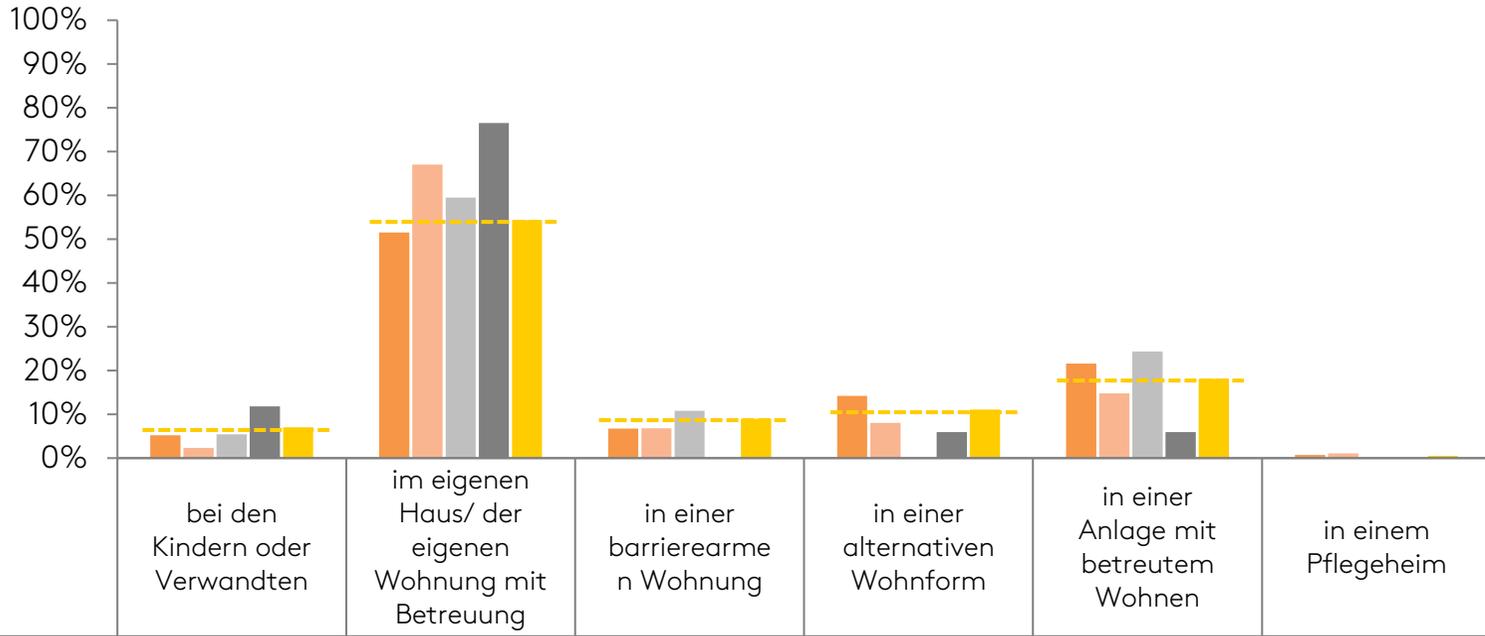


Insgesamt
575
100%

Frage 5: Wo würden Sie am liebsten wohnen?

- nach Altersgruppe -

■ 50 - 64 Jahre ■ 65 - 74 Jahre ■ 75 - 84 Jahre ■ 85 Jahre und älter ■ Insgesamt

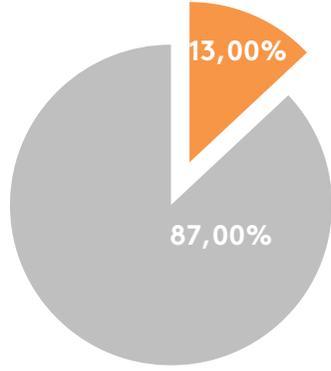


Insgesamt

■ 50 - 64 Jahre	5,20%	51,50%	6,70%	14,20%	21,60%	0,70%
■ 65 - 74 Jahre	2,30%	67,00%	6,80%	8,00%	14,80%	1,10%
■ 75 - 84 Jahre	5,40%	59,50%	10,80%		24,30%	
■ 85 Jahre und älter	11,80%	76,50%		5,90%	5,90%	
■ Insgesamt	7,00%	54,30%	9,00%	11,10%	18,10%	0,50%

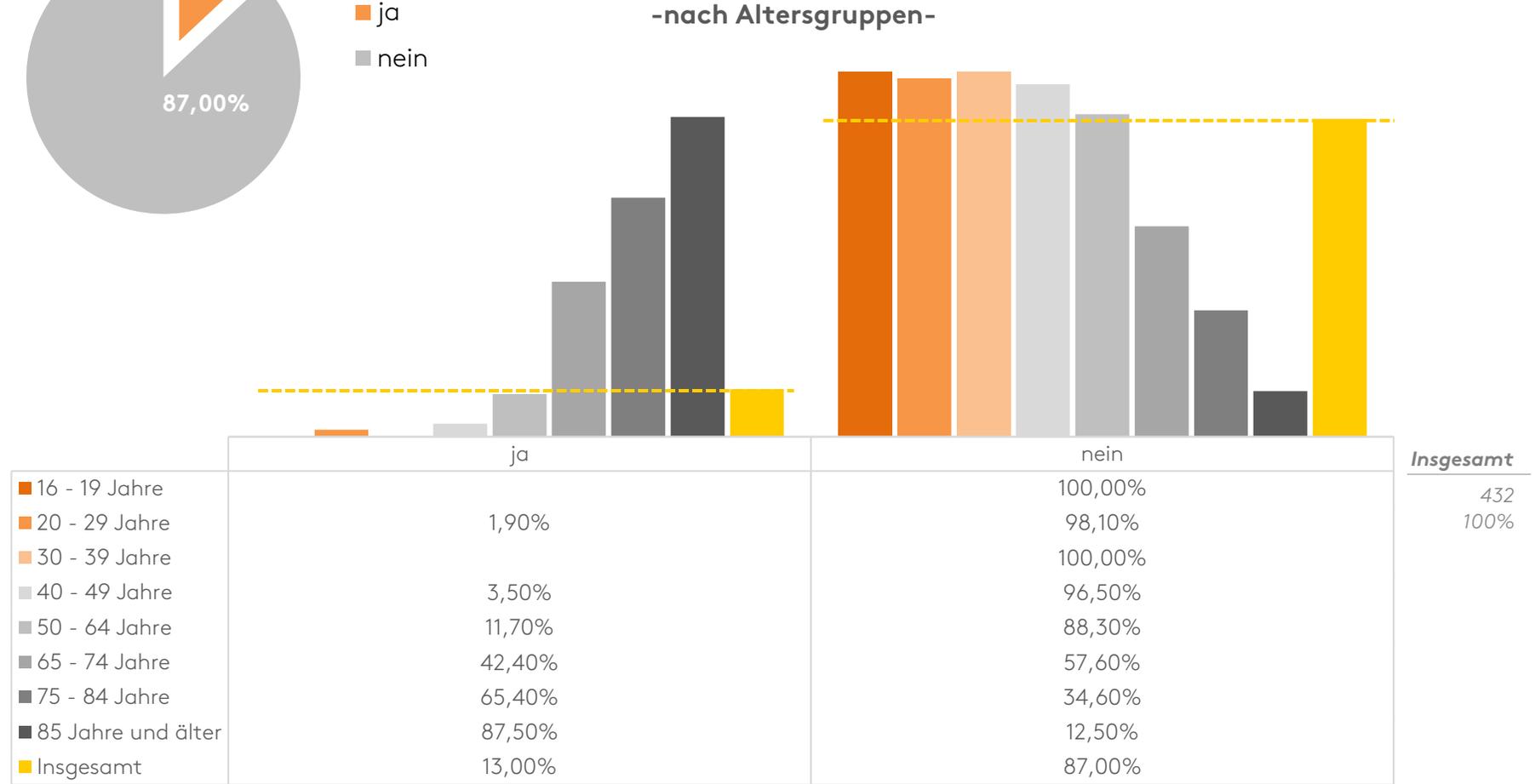
575
100%

Frage 6: Haben Sie persönlich in den nächsten fünf Jahren Bedarf für die in Frage 5 gewählte Wohnform?

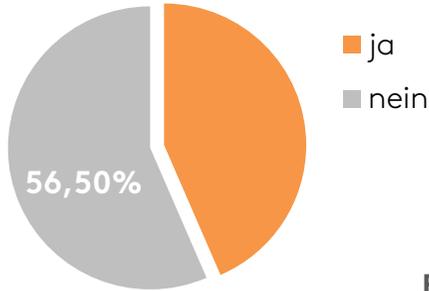


ja
nein

-nach Altersgruppen-



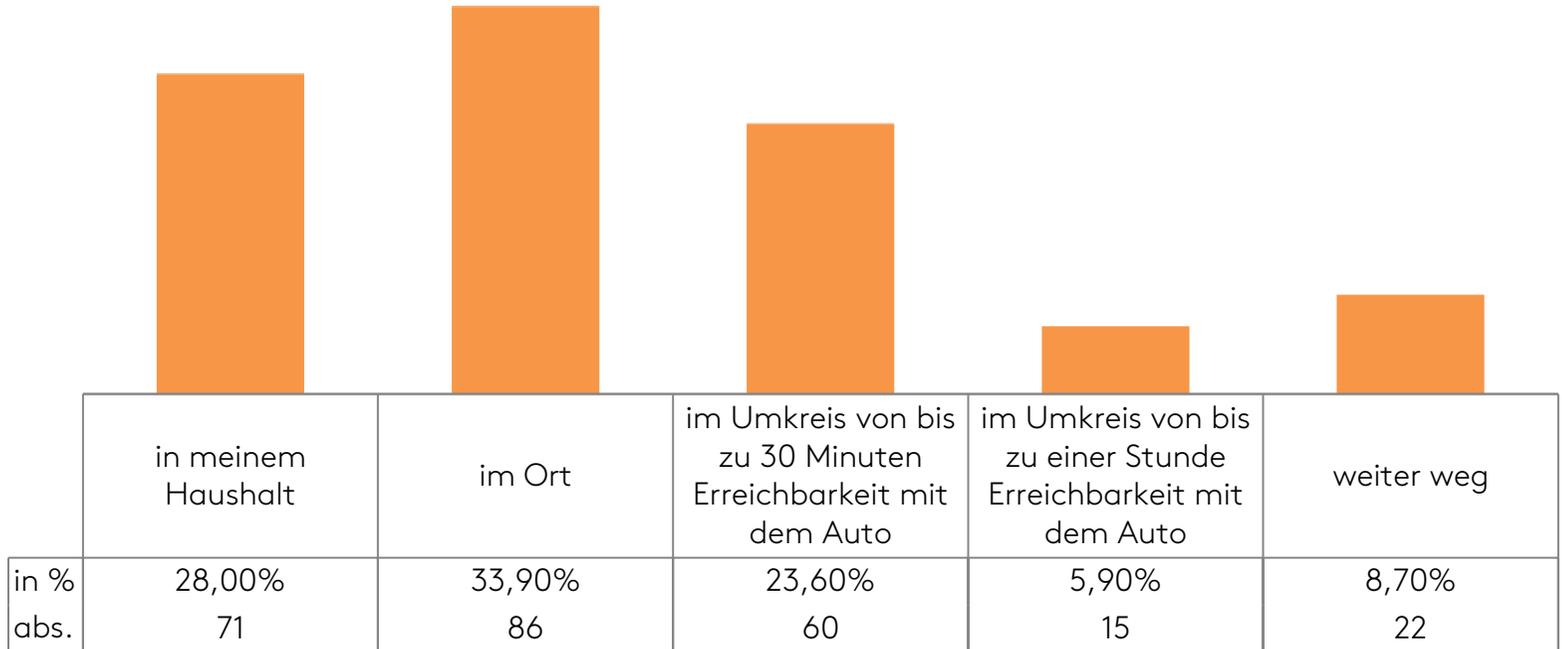
Frage 7: Haben Sie erwachsene Kinder, die Sie im Bedarf (im Alter) unterstützen könnten?



Frage 7: Falls ja: Wie weit wohnt Ihr Kind mit der kürzesten Entfernung weg?

Insgesamt

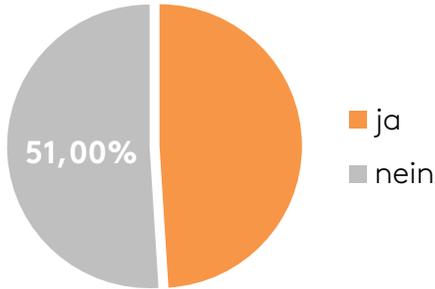
589
100%



Insgesamt

254
100%

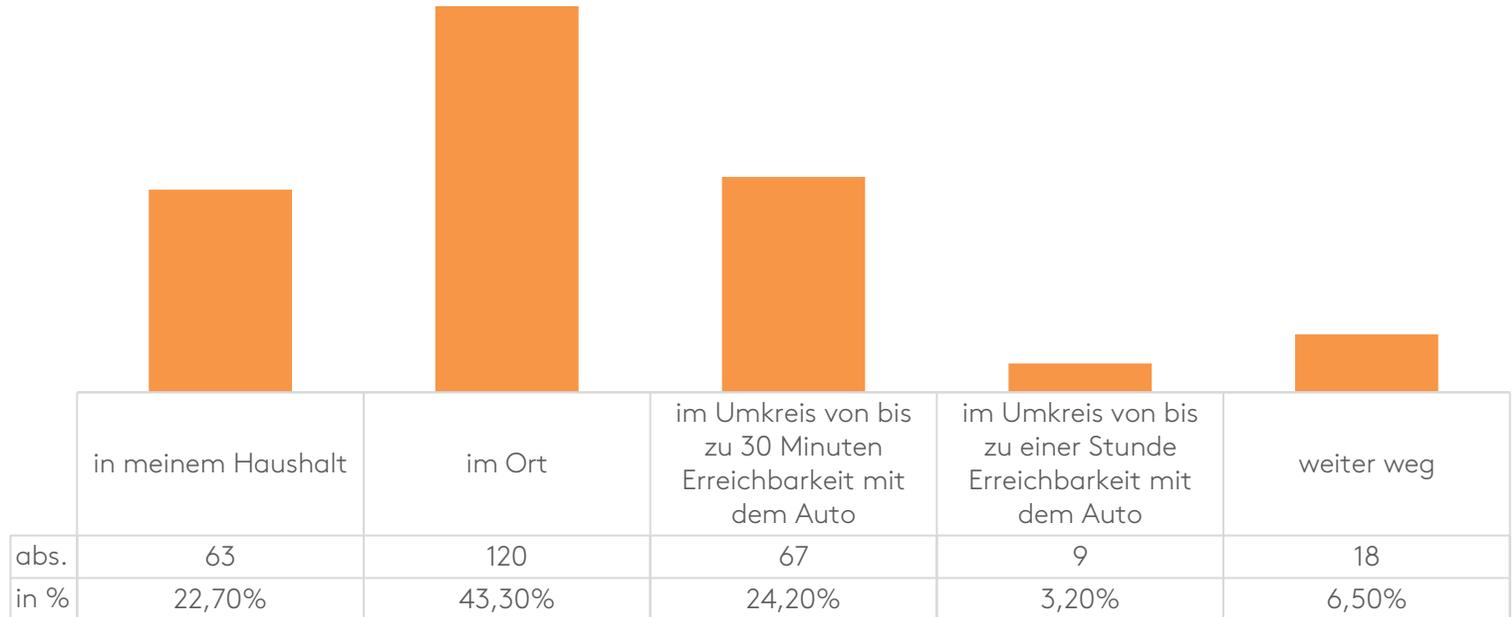
Frage 8: Haben Sie nähere Angehörige, die Sie im Bedarf (im Alter) unterstützen könnten?



Insgesamt

572
100%

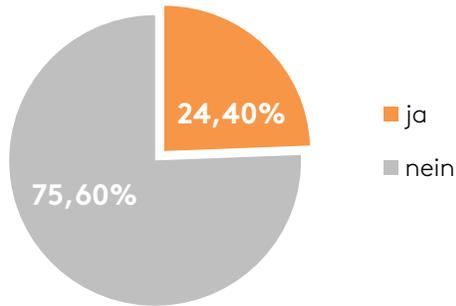
Frage 8: Falls ja: Wie weit wohnt Ihr Angehöriger mit der kürzesten Entfernung weg?



Insgesamt

277
100%

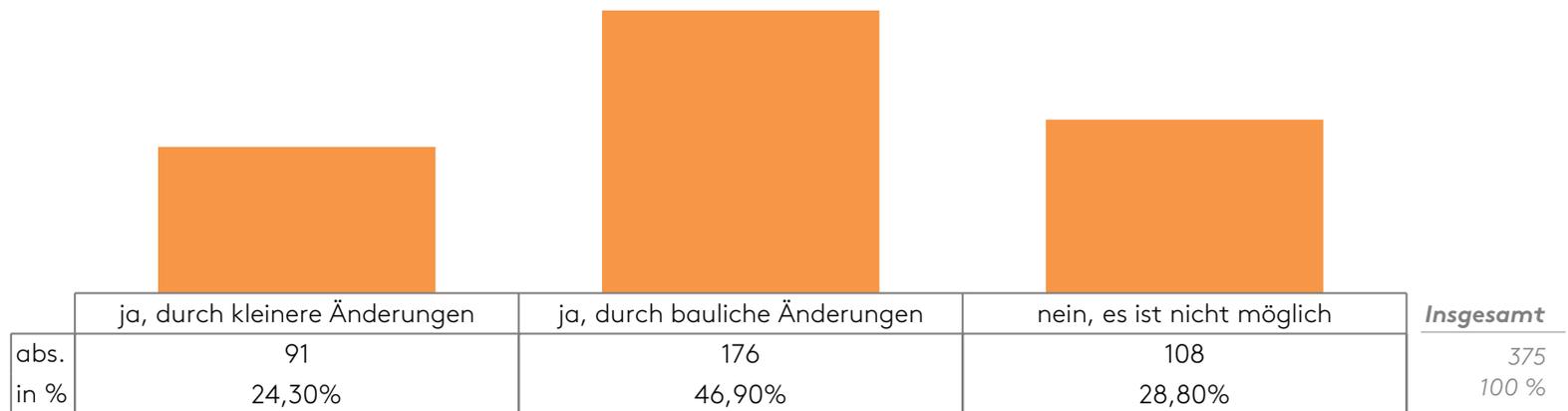
Frage 9: Ist Ihre aktuelle Wohnsituation bereits jetzt altersgerecht ausgebaut?



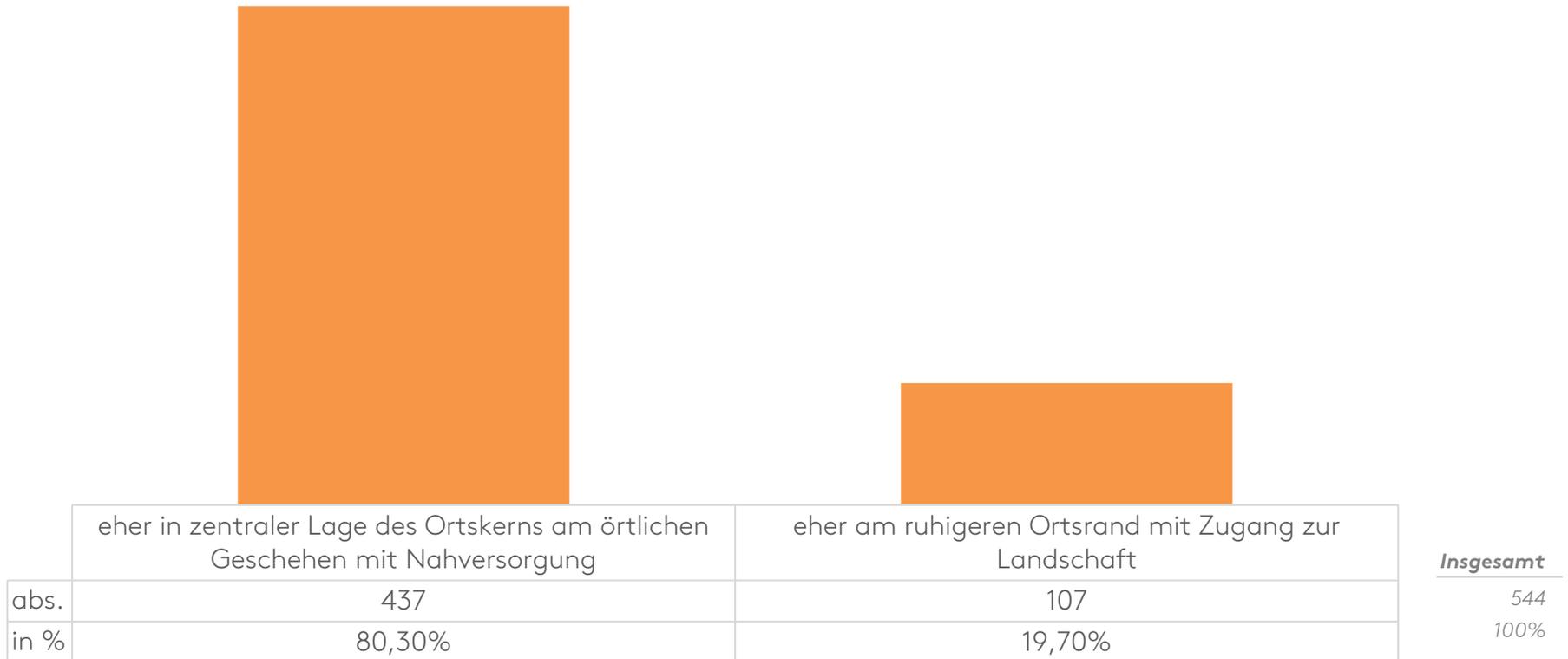
Insgesamt

583
100 %

Falls nein, ist ein Umbau möglich?



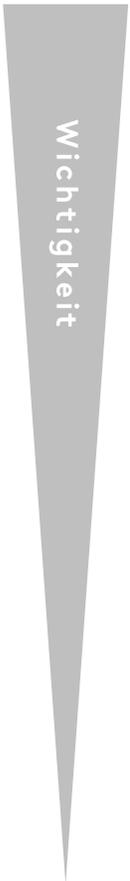
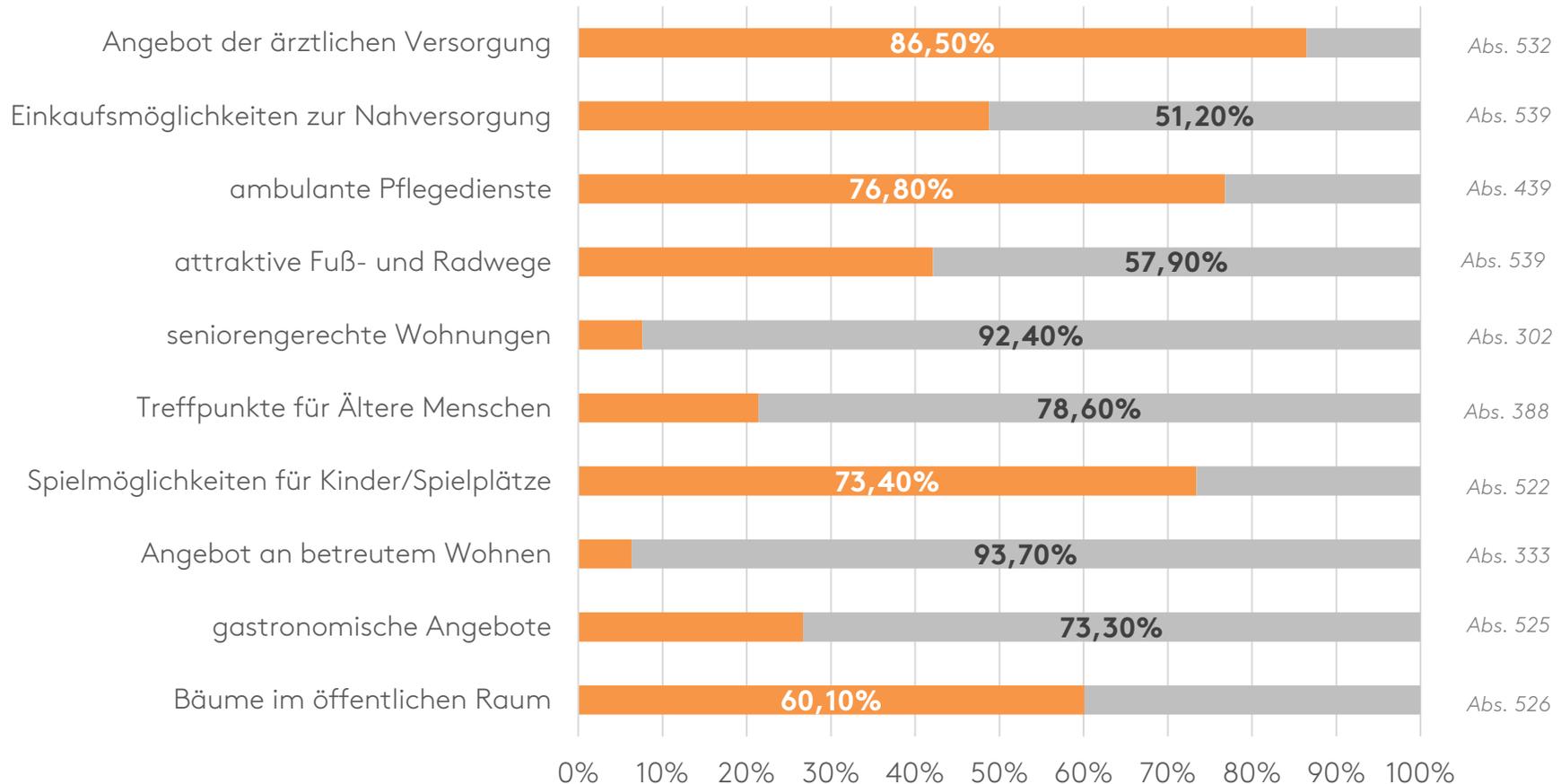
Frage 10: Wo sollten Betreuungseinrichtungen für Seniorinnen und Senioren Ihrer Meinung nach schwerpunktmäßig zur Verfügung stehen?



Frage 11: Wie bewerten Sie die bestehenden Angebote in der Gemeinde Wain insgesamt?

Platz 1 bis 10

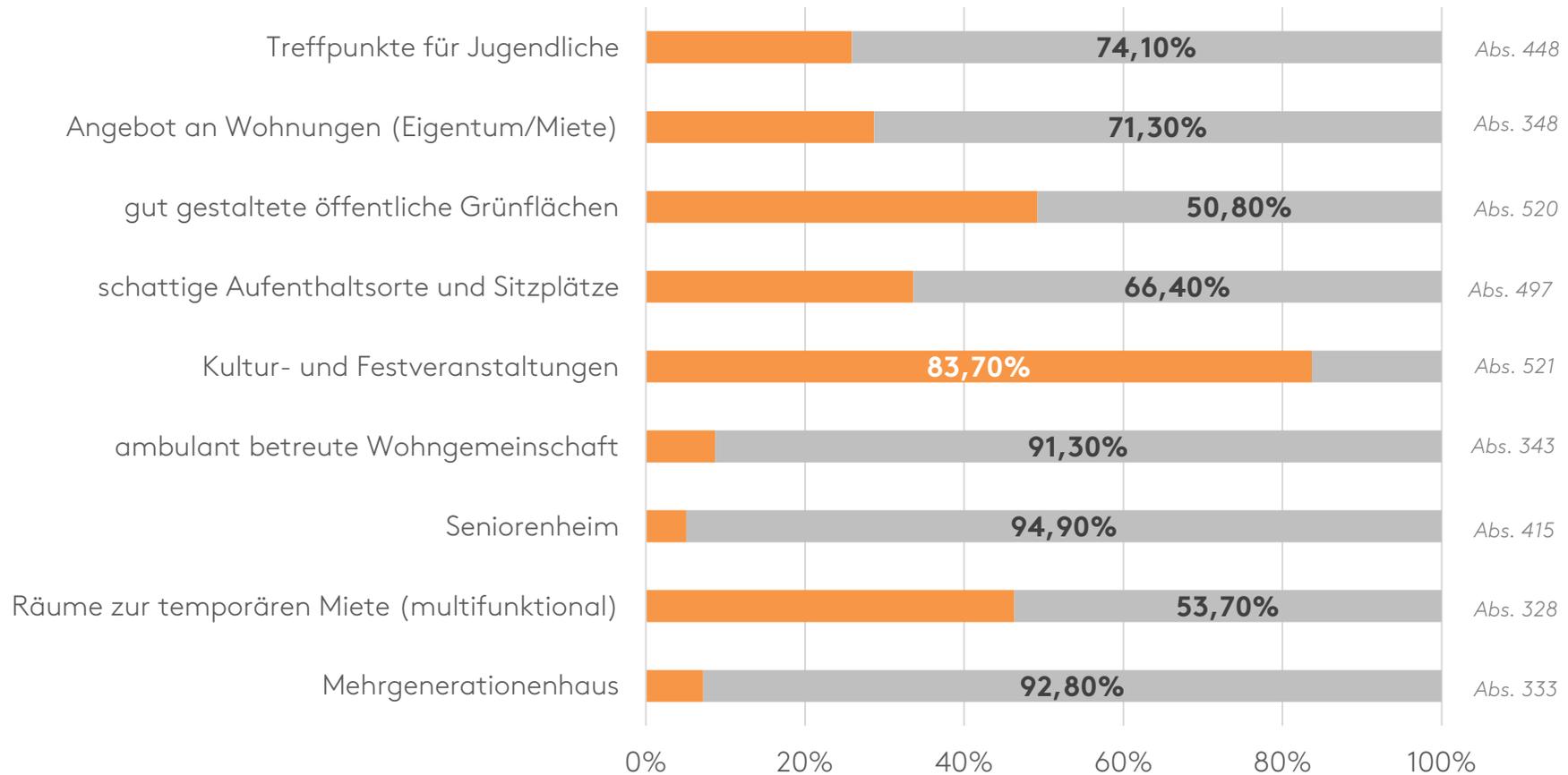
■ sehr gut / gut ■ weniger gut / überhaupt nicht gut



Frage 11: Wie bewerten Sie die bestehenden Angebote in der Gemeinde Wain insgesamt?

Platz 10 bis 19

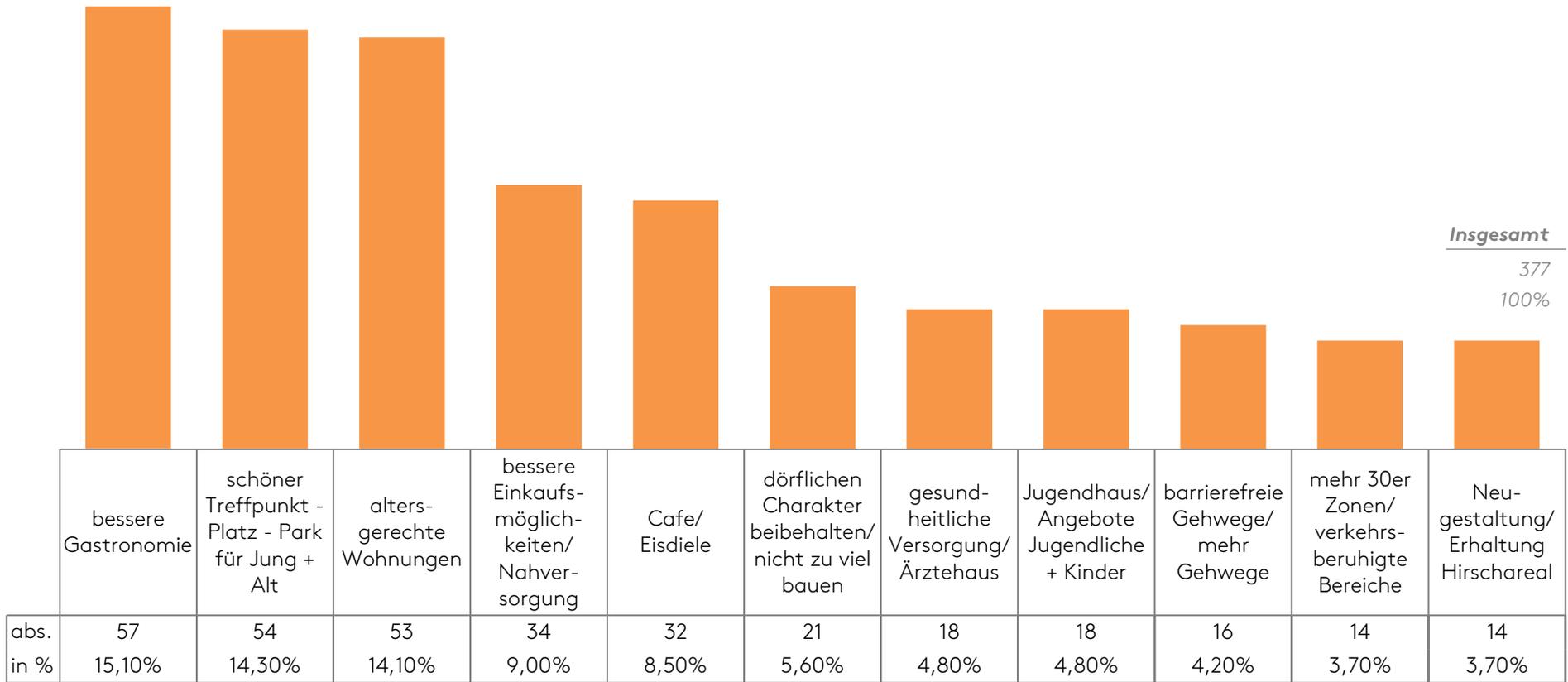
■ sehr gut / gut ■ weniger gut / überhaupt nicht gut



Wichtigkeit

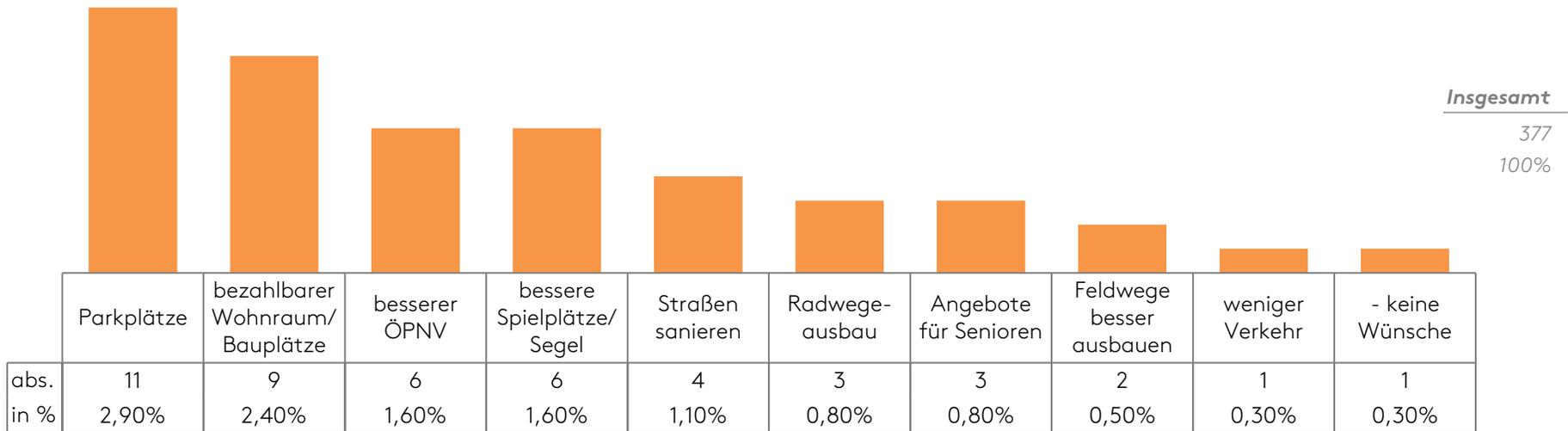
Frage 12: Welche weiteren Wünsche, Vorschläge und Ideen haben Sie persönlich zur Entwicklung der Ortsmitte in der Gemeinde Wain?

Platz 1 bis 11



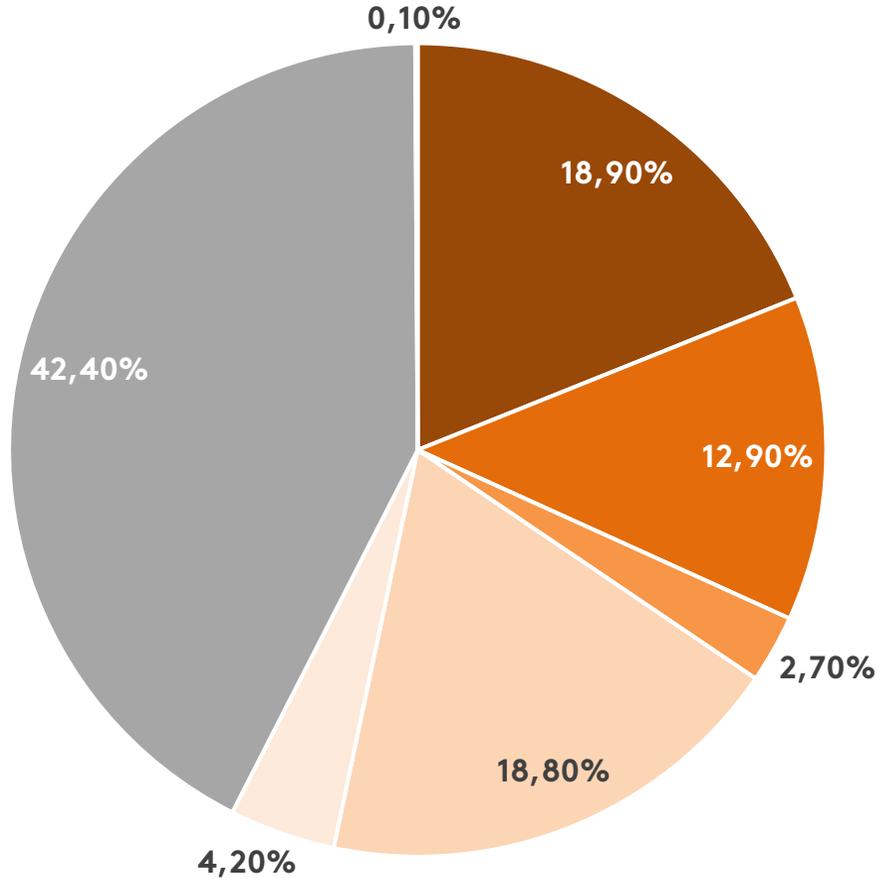
Frage 12: Welche weiteren Wünsche, Vorschläge und Ideen haben Sie persönlich zur Entwicklung der Ortsmitte in der Gemeinde Wain?

Platz 12 bis 21



Frage 13: Können Sie sich vorstellen sich selbst an der Entwicklung der Ortsmitte (Hirsch-Areal) der Gemeinde Wain zu beteiligen?

Mehrfachantworten möglich



- ja, zum Beispiel durch Kauf einer Wohneinheit
- ja, um dort zu wohnen
- ja, ich möchte dort ein Gewerbe betreiben
- ja, im Rahmen der Teilnahme an einer bürgerschaftlichen Genossenschaft
- ja, als Bauherr/in in einer Baugemeinschaft
- nein, ich kann mir nicht vorstellen mich an der Entwicklung der Ortsmitte zu beteiligen
- Andere

Insgesamt

698

100%

Frage 13: Können Sie sich vorstellen sich selbst an der Entwicklung der Ortsmitte (Hirsch-Areal) der Gemeinde Wain zu beteiligen?

JA, ...

...zum Beispiel durch Kauf einer Wohneinheit	132 Nennungen
...im Rahmen der Teilnahme an einer bürgerschaftlichen Genossenschaft	131 Nennungen
...um dort zu Wohnen	90 Nennungen
...als Bauherr/in in einer Baugemeinschaft	29 Nennungen
...ich möchte dort ein Gewerbe betreiben	19 Nennungen
	<hr/>
	401 Nennungen

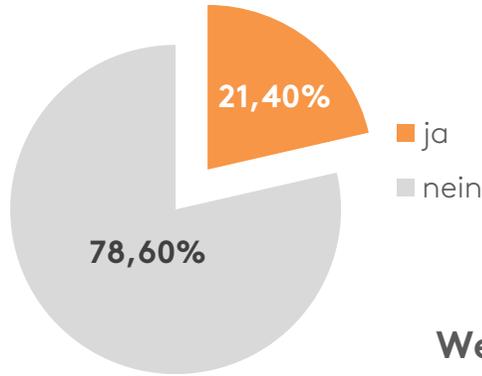
Insgesamt

698 Nennungen

100%

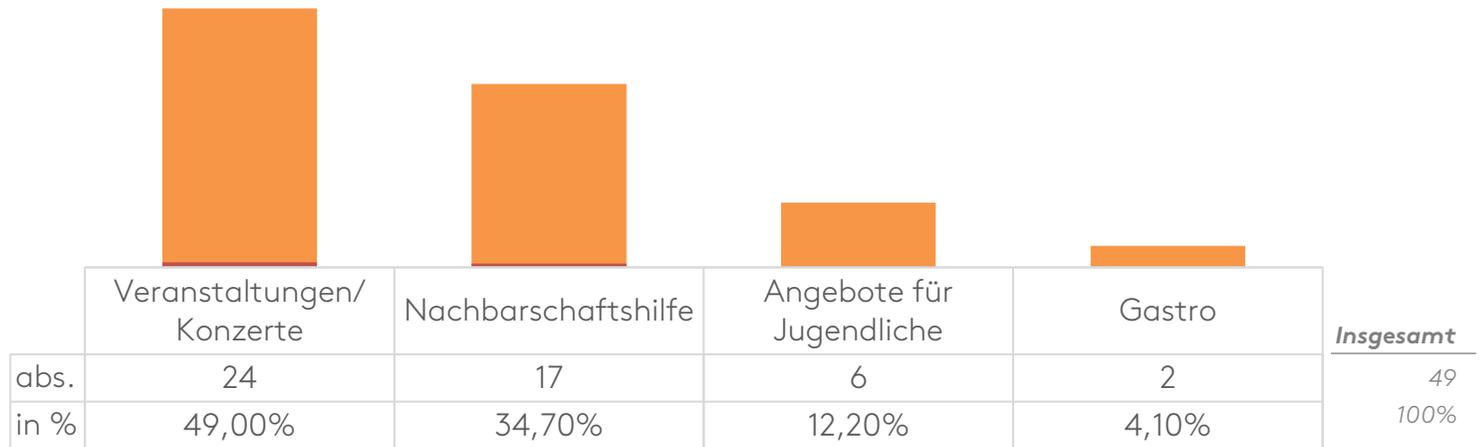
595 GÜLTIGE FRAGEBÖGEN INSGESAMT

Frage 14: Können Sie sich vorstellen selbst Projekte in der Neuen Ortsmitte (Hirsch-Areal) zu initiieren?



Insgesamt
369
100%

Welche Projekte können Sie sich vorstellen zu initiieren?







GEMEINDE WAIN

BEFRAGUNG DER EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER ZUR NEUEN ORTSMITTE (Hirsch-Areal)

Themenbereiche

Wohnen
Nutzungen in der Ortsmitte
Beteiligung an der Entwicklung
Informationen und Kontaktdaten

Nutzen Sie unseren Online-Fragebogen!

Schnell und einfach unter:
www.perspektive-gemeinde.de/wain
Passwort: <xxxxxx>

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Identität bewahren und pflegen

- Naturnahe Lage und dörfliche Struktur
- Gute Gemeinschaft, geprägt durch Vereinsleben, Kultur- und Festveranstaltungen
- Gute Infrastruktur (Ärzte, Kitas & Schulen) vorhanden

Infrastruktur aufwerten

- ÖPNV verbessern
- Rad- & Gehwege ausbauen, Barrierefreiheit herstellen
- Straßen sanieren
- Durchgangsverkehr reduzieren, 30er-Zonen einrichten

Angebote weiterentwickeln

- Nahversorgungsangebot verbessern
- Treffpunkte schaffen
- Gastronomische Angebote ausbauen

Hirsch-Areal/ Wohnen (im Alter)

- Hoher Anteil investitionsbereiter Bürger/innen
- Hoher Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum (92 %)
- Wunsch nach Angebotsdifferenzierung
- Altersgerechten Umbau fördern
- Ambulantes Betreuungsangebot schaffen
- Betreuungseinrichtung in der Ortsmitte entwickeln

**Große Chance für erfolgreiches „Wainer Modell“
für die Entwicklung der Ortsmitte!**

Ergebnis?

WAIN

Neue Ortsmitte (Hirsch-Areal)

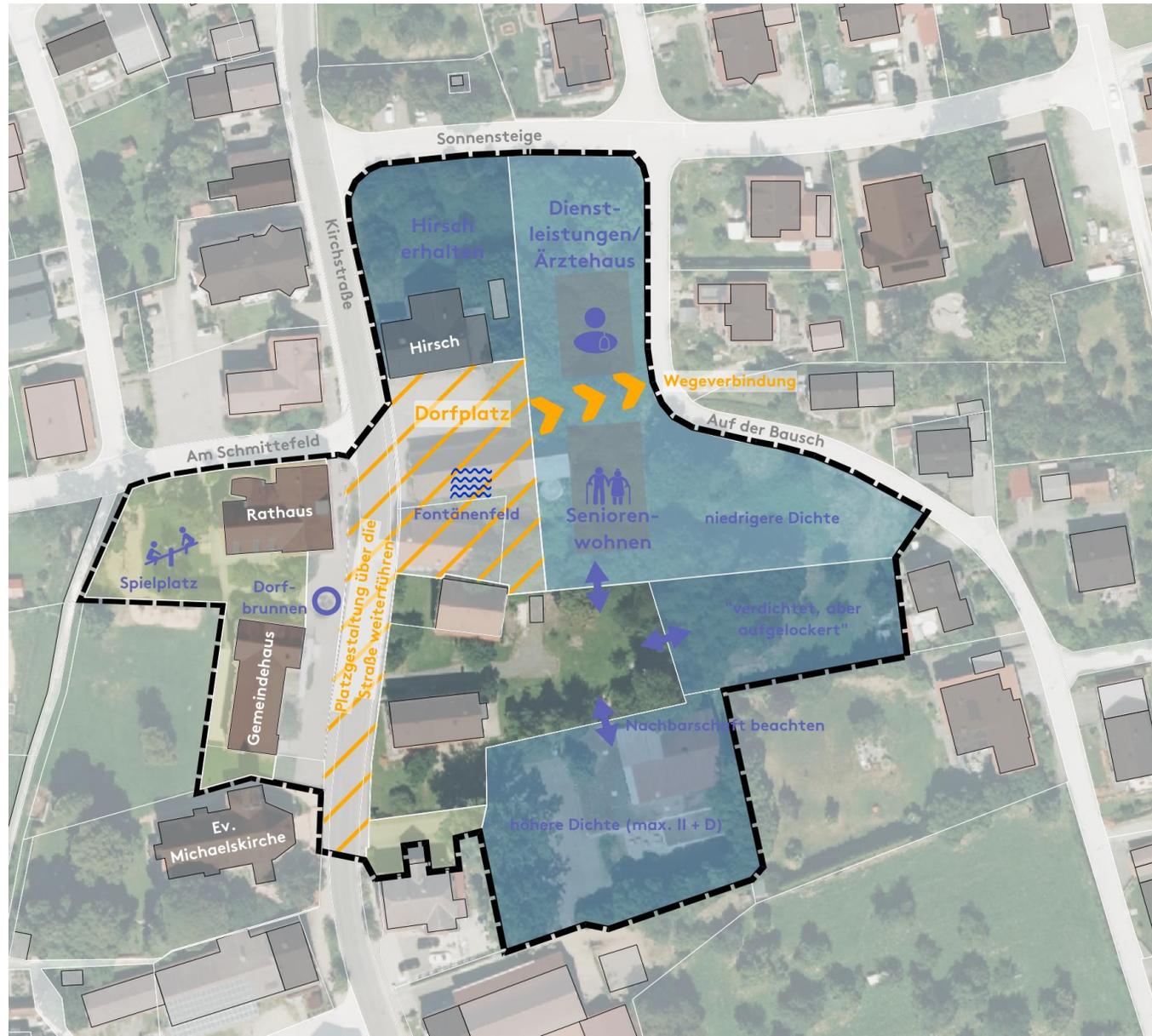
D

Entwicklungsperspektive |
Hirsch-Areal



- **Nutzungsmischung** mit den Schwerpunkten Wohnen, Gastronomie, Arbeiten und Dienstleistungen, Gesundheitsversorgung/Pflege
- Angebote für **unterschiedliche Wohnformen** und Wohnbedarfe, z. B. „Seniorenwohnen“ schaffen
- **Dörflichen Charakter** festigen, **Identität** stärken
- Die Neubebauung soll sich am Bestand orientieren
- **Dorfplatz mit durchgrünten Strukturen und Aufenthaltsqualität als echte Ortsmitte!**
- Geordnete **Parkierung**
- Kein Festplatz
- Gute **Durchwegung** / Vernetzung





|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

WAIN

Neue Ortsmitte (Hirsch-Areal)

E

Rahmenplanentwurf |
Hirsch-Areal

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



Bild: Reschl Stadtentwicklung

A | Betreutes Wohnen
 8 WE ambulant betreute
 Wohngemeinschaft,
 erweiterbar auf 12 WE
 und
 betreutes Wohnen ca. 21 WE

**B | Gastronomie
 „Hirsch“**
 Nutzfläche
 468 m²

**C | Dienstleistung (EG) + Wohnen
 (Mehrfamilienhaus)**

Nutzung	Nutzfläche	Wohneinheiten
Dienstleistungs- nutzungen	307 m ²	bei 70 m ² → 7 WE oder bei 90 m ² → 5 WE

D | Mehrfamilienhäuser

Wohneinheiten
bei 70 m ² → 15 WE oder bei 90 m ² → 12 WE

Summe insgesamt zwischen 53 und 58 Wohneinheiten
A | Betreutes Wohnen: 29 WE
C+D | Mehrfamilienhäuser: 17 bis 22 WE
E | Reihenhäuser: 7 WE

E | Reihenhäuser

Wohnungsgröße	Wohneinheiten
135 m ²	7

WAIN

Neue Ortsmitte (Hirsch-Areal)

F

Weiteres Vorgehen



DIALOGPHASE

- Interessentenpool aufbauen und ins Gespräch kommen
- Akteure aktivieren
- Wohneinheiten und Wohnformen definieren

KONZEPTIONSPHASE

- Überarbeitung Entwurf Rahmenplan
- Klärung tatsächlicher Investitionsbereitschaft
- Diskussion von möglichen Entwicklungsmodellen in Varianten

VORBEREITUNG UMSETZUNGSPHASE

- Erarbeitung Projektstrukturplan
- Entscheidung über Entwicklungsmodell und Umsetzung

Beim nächsten Schritt sind wir auf Sie angewiesen.

Tragen Sie sich bitte auf der Projekthomepage auf die Interessentenliste ein.

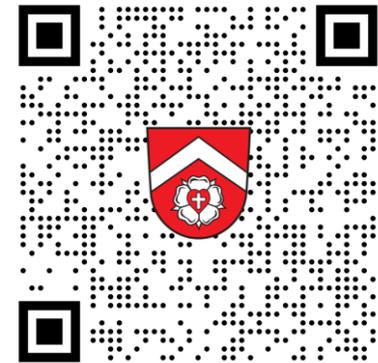
Falls Sie schon konkrete Vorstellungen zu dem Projekt „Neue Ortsmitte“ (Hirsch-Areal) haben, können Sie Ihre Bedürfnisse, Wünsche und Ideen gerne über den Fragebogen an uns weiterleiten.

www.wain.de:

Unter dem Reiter „Gemeinde“ finden Sie die Verlinkung Projekt „Neue Ortsmitte“ (Hirsch-Areal)

oder direkt über die Projekthomepage

baupilot.com/wain/p/neue-ortsmitte



Gerne stehen wir Ihnen auch persönlich auf dem Rathaus zur mit Rat und Tat zur Verfügung.



www.reschl-stadtentwicklung.de

|||| ■ ■ = = **Reschl**
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung