

Sozialraumanalyse Traunstein

Konzept für einen Gemeinschaftsraum im
Stadtteil Au

InWIS Forschung & Beratung GmbH



Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Kooperation mit



Ansprechpartner:

Patrick Hartmann

Tel.: 0234 - 890 34-40

Patrick.hartmann@inwis.de

InWIS Forschung und Beratung GmbH

Springorumallee 20a 44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-20

Fax: 0234 - 890 34-49

Email: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist ausschließlich für die/den als Auftraggeber/in benannte/n natürliche/n oder juristische/n Person/en bestimmt. Es ist nicht für eine Veröffentlichung vorgesehen. Eine Veröffentlichung (komplett oder auszugsweise, in Print- oder Onlinemedien sowie als Download auf Webseiten o.Ä.) bedarf der Zustimmung von InWIS Forschung & Beratung GmbH bzw. InWIS GmbH.

Inhalt

1.	Einleitung	5
2.	Sozialraumanalyse.....	7
2.1.	Demografische Entwicklung.....	7
2.2.	Versorgungsangebote.....	8
2.3.	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen	10
2.4.	Mobilität	11
2.5.	Freizeit- und Kulturangebot.....	11
2.6.	Tourismus.....	12
2.7.	Stadtteil Au	12
2.8.	Sozialstruktur.....	14
2.9.	Wohnen	16
2.10.	Zusammenfassung.....	18
3.	Organisation und Finanzierung eines Gemeinschaftsraums.....	20
4.	Best Practice.....	23
5.	Beteiligungsformate	26
6.	Konzept Gemeinschaftsraum	34
	Quellenverzeichnis	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Facetten des generationengerechten Quartiers bzw. Sozialraumes	5
Abbildung 2: Altersstruktur der Stadt Traunstein.....	7
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen des Landkreis Traunstein in 1000 Personen	8
Abbildung 4: Nahversorgung in Traunstein	9
Abbildung 5: Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in Traunstein	11
Abbildung 6: Salinengebäude am Salinenpark.....	13
Abbildung 7: Infrastruktur in Au	14
Abbildung 8: Sozialstruktur in Traunstein	15
Abbildung 9: Mietpreise in Traunstein	16
Abbildung 10: Zielgruppeneignung	18
Abbildung 11: Beispiel Vermietung an Bewohnerverein	23
Abbildung 12: Beispiel Quartierscafé	24
Abbildung 13: Beispiel Bereitstellung von Personal durch Wohnungsunternehmen	25
Abbildung 14: Einladung Bürgerwerkstatt	28
Abbildung 15: Ergebnispräsentation Bürgerwerkstatt	29
Abbildung 16: Teilergebnisse der Bürgerwerkstatt.....	32
Abbildung 17: Salinenpark von oben	36
Abbildung 18: Grundriss potenzieller Gemeinschaftsraum	36
Abbildung 19: Betreibermodell I	38
Abbildung 20: Betreibermodell II	40
Abbildung 21: Betreibermodell III	42

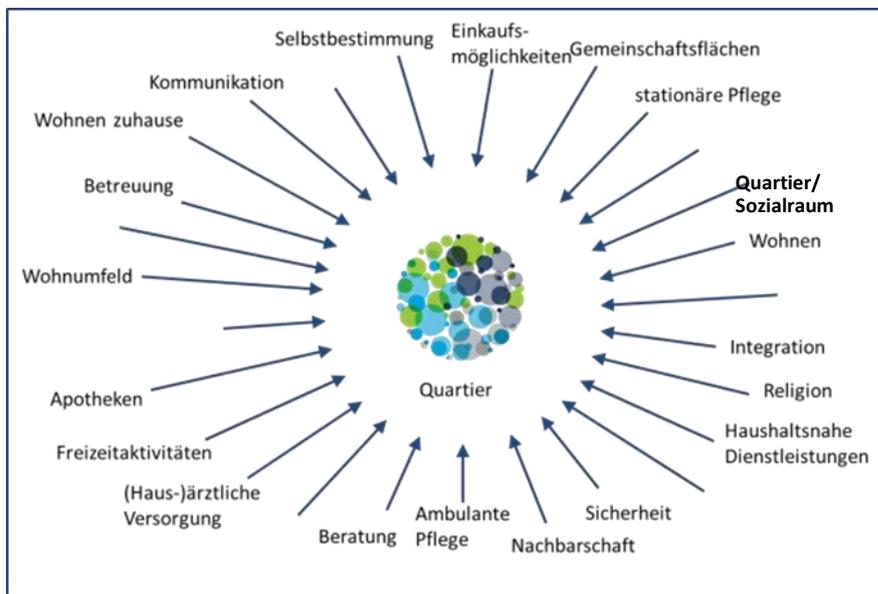
1. Einleitung

Im Rahmen des Förderprogramms „Demografiefeste Kommune“ des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Traunstein und der Wohnungsbaugesellschaft Traunstein ein Konzept zur möglichen Etablierung eines Gemeinschaftsraums in der Au entwickelt. Das Konzept wurde vom InWIS Institut Forschung & Beratung GmbH erarbeitet und zielt darauf ab, die sozialen Strukturen zu stärken und den demografischen Wandel in der Au aktiv zu gestalten. Das Konzept zielt darauf mögliche Szenarien eines für die Au und Traunstein sinnvollen Gemeinschaftsraums auf Grundlage von Daten, (Bürger-)Beteiligungen und Analysen darzustellen.

Zentrale Orte der Gemeinschaft und des Zusammenhalts sind ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung. In gemeinsam genutzten Innen- und Außenräumen werden Möglichkeiten der Begegnung geschaffen, in denen sich die Bürger austauschen und Verantwortung für die Gestaltung ihres Quartiers übernehmen können. Facetten eines generationengerechten Sozialraums:

„Die Umgestaltung von Sozialräumen zu Lebensräumen, in denen auch Menschen mit Unterstützungsbedarf so lange wie möglich wohnen bleiben können, ist eine unserer großen gesellschaftlichen Herausforderungen. Nur so werden wir es schaffen, für die steigende Zahl von Menschen mit Unterstützungsbedarf – vor allem im Alter – eine angemessene Lebensqualität zu sichern“ (Steffens 2014). Im Zuge der Gestaltung des demografischen Wandels rückt das nähräumliche Wohnumfeld zunehmend in den Mittelpunkt.

Abbildung 1: Facetten des generationengerechten Quartiers bzw. Sozialraumes



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an das Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW 2017

Die Handlungsfelder eines generationengerechten Sozialraumes sind jedoch sehr facettenreich (vgl. Abb. 1). So müssen neben einem bedarfsgerechten Wohn- und (Gesundheits-)Versorgungsangebot (z. B. haushalts-

nahe Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten) auch Teilhabe- und Beteiligungsmöglichkeiten (z. B. Freizeitaktivitäten) sowie kulturelle Aspekte (z. B. Religion) Berücksichtigung finden.

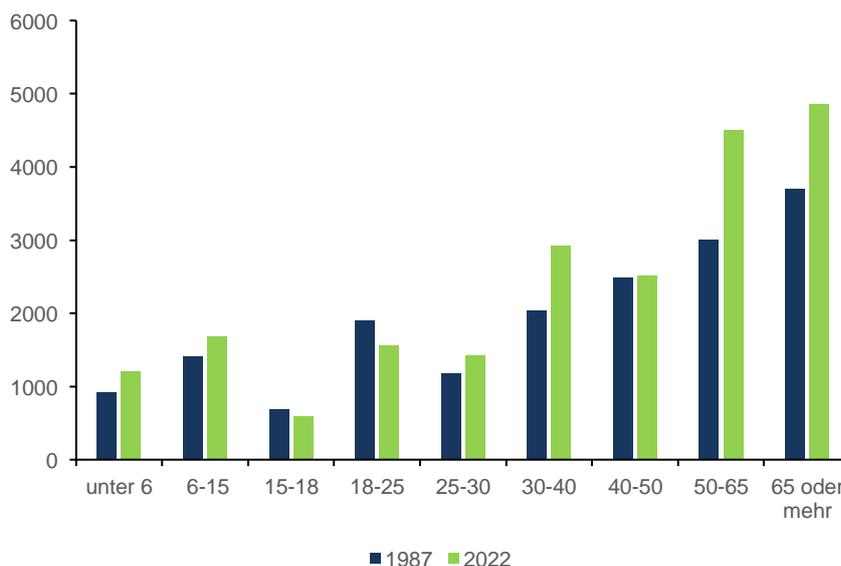
Die folgenden Ausführungen und Analysen beleuchten die relevanten Aspekte von Traunstein, insbesondere des Ortsteils Au, und dienen als Grundlage für die Entwicklung eines fundierten Konzepts für einen potenziellen Gemeinschaftsraum.

2. Sozialraumanalyse

2.1. Demografische Entwicklung

Die Große Kreisstadt Traunstein, mit einer Einwohnerzahl von rund 22.480 (Stadt Traunstein 2024a) und einer Fläche von etwa 50 Quadratkilometern, liegt im gleichnamigen Landkreis im Regierungsbezirk Oberbayern. Traunstein erfüllt als Oberzentrum eine zentrale Versorgungsfunktion für die Region und ist somit ein wichtiger Standort zur Bedarfsdeckung. Rund zehn Kilometer westlich der Stadt befinden sich der Chiemsee und ca. 15 Kilometer südlich die Chiemgauer Alpen. Ein markantes geografisches Merkmal ist der Fluss Traun, der das Stadtgebiet durchquert. Die Stadt grenzt im Norden an die Gemeinden Traunreut und Waging am See, im Osten an Wonneberg und Surberg, im Süden an Siegsdorf und Vachendorf sowie im Westen an Grabenstätt und Nußdorf. Traunstein gliedert sich in sechs Gemarkungen: Kammer, Wolkersdorf, Haslach, Traunstein, Au und Hochberg, wobei Traunstein das Zentrum bildet, um das sich die Ortsteile weitläufig verteilen. Dabei bildet Traunstein auch die größte Gemarkung, mit etwa 11.468 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die zweitgrößte Gemarkung Haslach fällt mit einer Einwohnerzahl von 3.267 deutlich hinter dem Zentrum zurück. Au und Hochberg bilden mit 877 und 306 Einwohnerinnen und Einwohnern die kleinsten Gemarkungen (ISEK 2016).

Abbildung 2: Altersstruktur der Stadt Traunstein



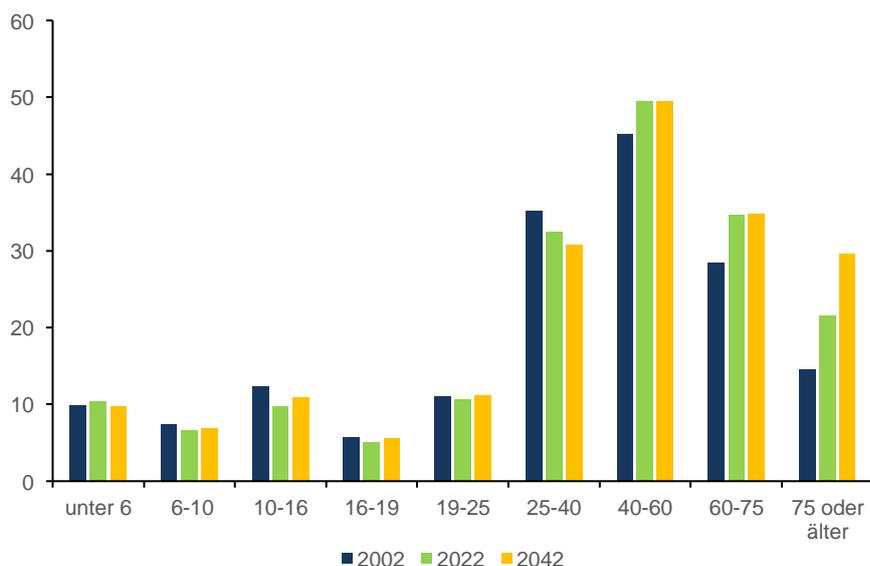
Quelle: eigene Darstellung (Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2024a)

Die Abbildung 2 stellt die **Altersstruktur** der Bevölkerung in Traunstein dar. Aktuell stellt die Altersgruppe der über 65-Jährigen mit etwa 23 % den größten Anteil der Bevölkerung dar, gefolgt von der Gruppe der 50- bis 64-Jährigen mit 21 %. Die unter 18-Jährigen machen rund 16 % der Bevölkerung aus (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024a). Diese demografischen Daten spiegeln den allgemeinen Trend einer alternden Gesellschaft wider. Insbesondere der Anteil der Seniorinnen und Senioren wird in den kommenden Jahren deutlich ansteigen.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Traunstein verzeichnet seit 2012 ein stetiges Wachstum. Der jährliche Zuwachs lag seitdem zwischen 0,4 %

und 2,2 %, mit Ausnahme des Jahres 2020, in dem ein Rückgang von 0,3 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet wurde (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024a). Die Bevölkerungsentwicklung in Traunstein lässt sich durch zwei zentrale Faktoren erklären: die natürliche Bevölkerungsbewegung und die räumliche Wanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung beschreibt das Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit den 1960er Jahren übersteigt die Zahl der Sterbefälle die der Geburten. Dennoch wächst die Bevölkerung aufgrund des Wanderungssaldos, das seit den 2000er Jahren positiv ist, d. h., die Zahl der Zuzüge übersteigt die der Fortzüge. Lediglich im Jahr 2020 verzeichnete Traunstein einen Rückgang, der sich mit der negativen Bevölkerungsentwicklung von 0,3% deckt (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024a).

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen des Landkreis Traunstein in 1000 Personen



Quelle: eigene Darstellung (Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2024b)

Die **Bevölkerungsprognose** des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostiziert für den Landkreis Traunstein bis zum Jahr 2042 gegenüber dem Jahr 2022 einen Zuwachs der Altersgruppe ab 65 Jahren um 24,1 %. Dem entsprechen auch die steigenden Zahlen der Altersgruppe in der Stadt Traunstein (s. Abb. 2). Zudem wird eine Zunahme der unter 18-Jährigen von 3,8 % prognostiziert. Die anderen Altersgruppen erfahren bis 2042 voraussichtlich eine Abnahme gegenüber dem Jahr 2022.

Das Durchschnittsalter in Traunstein belief sich im Jahr 2020 auf 44,8 Jahre. Weiterhin wird der Anstieg des Durchschnittsalters prognostiziert, wobei das Durchschnittsalter im Landkreis Traunstein gegenüber gesamt Bayern höher ausfällt. Der Prognose zufolge beläuft sich das Durchschnittsalter im Jahr 2042 im Landkreis auf 46,8 Jahre und in Oberbayern auf 44,4 Jahre (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024b).

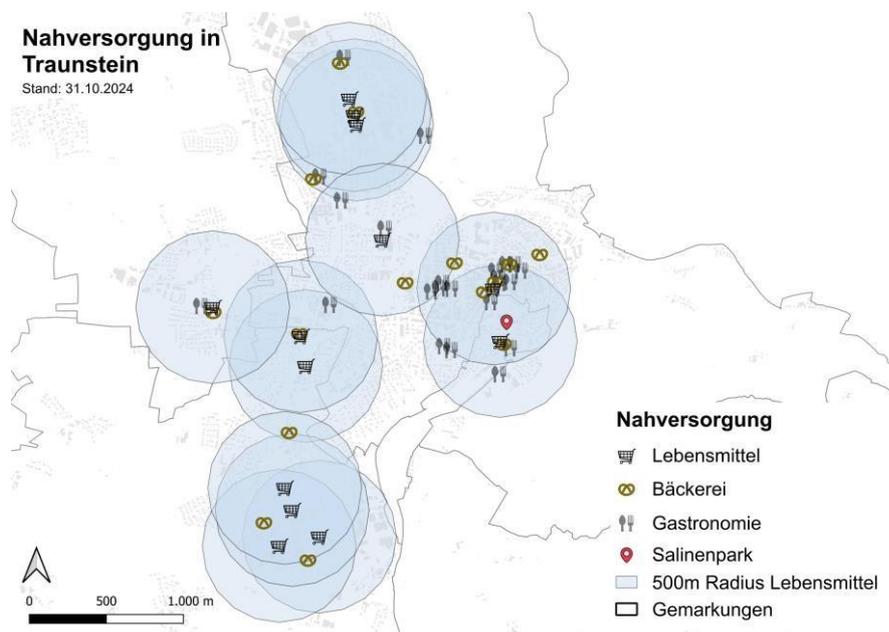
2.2. Versorgungsangebote

Die Sicherstellung einer ausreichenden Nahversorgung ist ein wesentlicher Faktor zur Stärkung des Gemeinwesens in Traunstein und trägt maßgeblich zur Attraktivität des Wohnumfeldes bei. Die Versorgung der Bevölkerung mit

Gütern des täglichen Bedarfs wird durch ein breites Angebot an Lebensmittelgeschäften und Bäckereien gewährleistet, die primär im Stadtzentrum konzentriert sind. Wie in Abbildung 4 zu erkennen ist, deckt der alltägliche Lebensmittelbedarf fast das gesamte Zentrum ab. Einzig entlang der Bahnstrecke in Richtung Seiboldsdorf ist kein Zugang zu Lebensmitteln innerhalb von 500m zu erreichen. Trotzdem ist die Lebensmittelversorgung insgesamt als sehr positiv zu bewerten, da es sich bei den nicht abgedeckten Gebieten um Entfernungen zum nächstgelegenen Geschäft von maximal 1km handelt, die somit trotzdem noch fußläufig erreichbar sind. Zusätzlich erweitern Bauern- und Wochenmärkte das Sortiment und bieten den Bewohnern Zugang zu regionalen und frischen Produkten. Ergänzend dazu bietet die Innenstadt eine vielfältige Auswahl an gastronomischen Einrichtungen, die zur Attraktivität der Versorgungsinfrastruktur beitragen.

Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich vor allem auf die Innenstadt und setzt sich aus einer Kombination von kleineren, individuellen Einzelhandelsgeschäften und größeren Kaufhäusern zusammen. Zudem wird das Angebot durch die Gewerbestandorte Haslacher Feld im Süden Traunsteins und dem Gewerbepark Kaserne im Norden ergänzt. Im Rahmen des Einzelhandelskonzept 2023 sind keine Defizite innerhalb des angebotenen Versorgungsbedarfs aufgefallen. Somit weist Traunstein einen ansprechenden Branchenmix auf (CIMA 2023). Weiterhin ermöglicht die zentrale Lage der Angebote der Bevölkerung eine hohe Erreichbarkeit und stärkt die lokale Wirtschaft.

Abbildung 4: Nahversorgung in Traunstein



Quelle: eigene Darstellung

Die medizinische Grundversorgung in Traunstein wird durch niedergelassene Haus- und Zahnärzte sichergestellt, die flächendeckend im Stadtgebiet verteilt sind. Für spezialisierte medizinische Versorgung steht das zentral gelegene Klinikum Traunstein sowie verschiedene Facharztzentren zur Ver-

fügung, welches eine umfassende gesundheitliche Betreuung gewährleistet. Apotheken lassen sich vorwiegend im nördlichen und östlichen Teil des Zentrums finden.

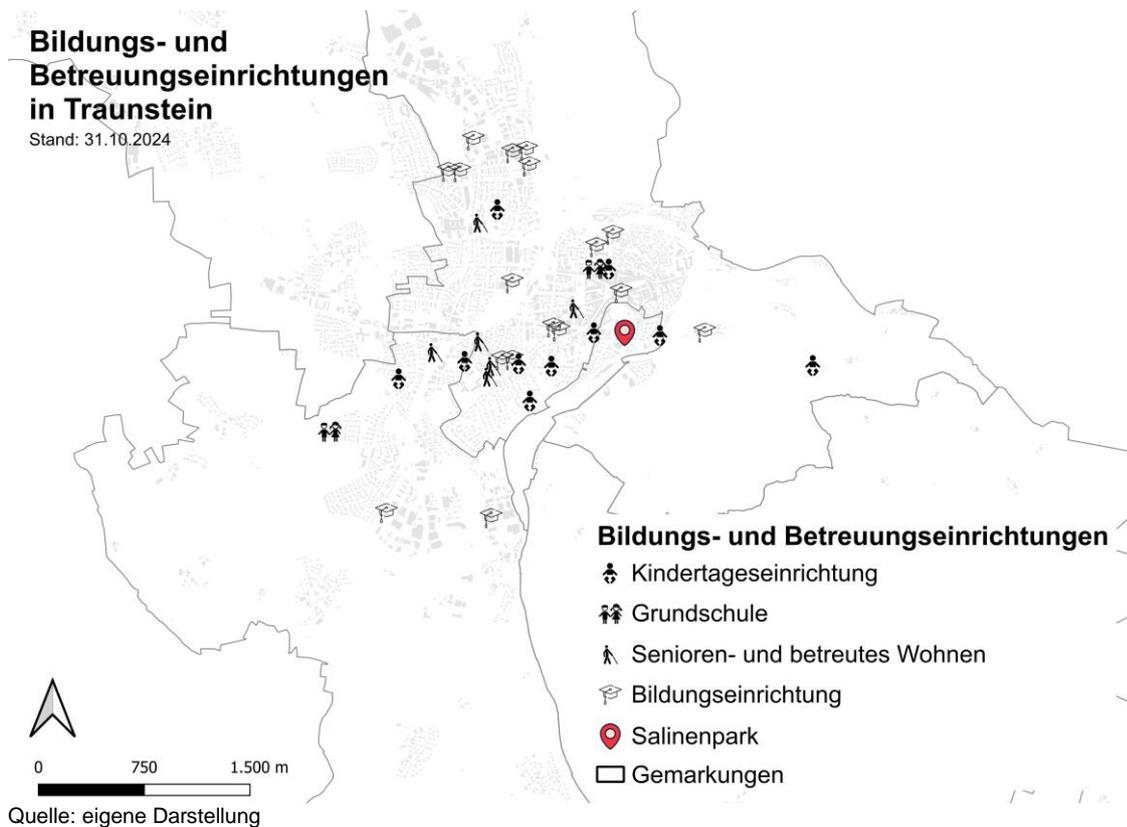
2.3. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

Das Bildungsangebot in Traunstein zeichnet sich durch eine große Vielfalt aus. Neben den allgemeinbildenden Schulen stehen auch zahlreiche außerschulische Bildungseinrichtungen zur Verfügung, was die Stadt als Bildungsstandort besonders attraktiv macht. Traunstein verfügt über zwei Grundschulen und eine Mittelschule, die sich auf die Stadtteile Haslach, Kammer und Traunstein verteilen. Der mittlere Schulabschluss kann an drei Schulen erworben werden. In Traunstein gibt es zwei Gymnasien, die ebenfalls zentral gelegen sind. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich alle weiterführenden Schulen und weitere Bildungsangebote überwiegend im Stadtzentrum befinden und somit für viele fußläufig erreichbar sind.

Die Bedeutung von Kinderbetreuungseinrichtungen nimmt im Kontext der Vereinbarkeit von Familie und Beruf stetig zu. Dies spiegelt sich auch in den wachsenden Zahlen der betreuten Kinder wider. Die Betreuung wird durch insgesamt elf Einrichtungen gewährleistet, wobei der Großteil der Kindergärten im Stadtzentrum angesiedelt ist. Drei weitere Kindergärten befinden sich in den Randgebieten Hochberg, Kammer und Haslach, was eine ausgewogene Versorgung im gesamten Stadtgebiet ermöglicht. Die Zahl der betreuten Kinder stieg von 741 im Jahr 2018 auf 825 im Jahr 2023. Mit der wachsenden Nachfrage nach Kinderbetreuung stieg auch die Zahl der Beschäftigten in diesem Bereich: 2023 waren 64 Personen mehr als noch 2018 in der Kinderbetreuung tätig. Dieser Trend spiegelt sich auch in der Altersstruktur wider, die zeigt, dass neben der steigenden Zahl älterer Menschen auch der Anteil, der unter 15-Jährigen wächst (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024a). Angesichts der steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder befindet sich die Stadt Traunstein bereits in der Planungsphase für den Bau einer weiteren Kindertageseinrichtung. Auf Grund der hohen Auslastung und starken Nachfrage hat die Stadt Traunstein zur Überbrückung des Zeitraums bis zur Fertigstellung proaktiv ein Objekt angemietet, in dem die Kinder übergangsweise, betreut werden können. Damit gewährleistet die Stadt Traunstein, dass die Bedürfnisse von Familien Anklang finden und die Kinderbetreuung sichergestellt ist.

Im Bereich der Seniorenbetreuung verfügt Traunstein über sechs Senioren- und betreute Wohneinrichtungen, die allesamt im Zentrum der Stadt angesiedelt sind. Diese zentrale Lage erleichtert den Bewohnern den Zugang zu medizinischen und sozialen Dienstleistungen. Im Zuge des demografischen Wandels wird es immer wichtiger, den Anforderungen und Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht zu werden. Dafür gibt es in Traunstein bereits einen Seniorenbeirat, der die Stadt in entsprechenden Belangen berät. Er dient außerdem als Anlaufstelle für Senioren und bietet einen speziellen Ratgeber für ältere Menschen in Traunstein an (Stadt Traunstein 2024b). Die Stadt Traunstein arbeitet somit bereits aktiv daran, den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht zu werden.

Abbildung 5: Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in Traunstein



2.4. Mobilität

Traunstein ist verkehrstechnisch gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die Anbindung erfolgt über die Autobahn A8 (München – Salzburg), die südlich der Stadt liegt. Die Bundesstraßen B304 und B306, die auch den Anschluss an die A8 herstellen, sind wichtige Verkehrsachsen im Stadtgebiet. Mit rund 100 Kilometern Entfernung nach München und etwa 40 Kilometern bis Salzburg liegen zwei internationale Flughäfen relativ nah und tragen zusätzlich zur guten Erreichbarkeit Traunsteins bei. Der zentral gelegene Bahnhof bietet sowohl regionale als auch überregionale Zugverbindungen, einschließlich eines Intercity-Halts (IC). Somit ist eine direkte Verbindung zu Städten in der Umgebung und darüber hinaus sichergestellt. Die äußeren Ortsteile Traunsteins sind gut an den Stadtkern angebunden – sowohl über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als auch über Straßenverbindungen. Der ÖPNV umfasst rund 20 Buslinien, die Traunstein nicht nur innerhalb der Stadt, sondern auch mit den umliegenden Gemeinden verbinden. Eine Besonderheit stellt der Rufbus dar, der nur bei Bedarf fährt und so eine flexible Mobilitätslösung bietet.

2.5. Freizeit- und Kulturangebot

Traunstein bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Das kulturelle Leben wird durch eine Vielzahl von Veranstaltungen geprägt, darunter Ausstellungen, Konzerte, Theateraufführungen und traditionelle Brauchtumsfeste. Zudem ergänzen Museen und zwei Kinos das Angebot. Vor allem der

Georgiritt mit Schwerttanz, der jährlich am Ostermontag stattfindet, stellt ein besonderes Highlight der Brauchtumsveranstaltungen dar. Aufgrund des vielfältigen Kulturangebots ist Traunstein auch als „Chiemgauer Kulturhauptstadt“ bekannt.

Neben den kulturellen Angeboten verlaufen rund um Traunstein zahlreiche Wander- und Radwege, die die Stadt mit der umliegenden Natur verbinden. In den Wintermonaten stehen Langlaufloipen zur Verfügung, die das Angebot an Freizeitmöglichkeiten erweitern.

Weiterhin haben die Bürgerinnen und Bürger durch Vereine die Möglichkeit, eine Vielzahl von Sportarten auszuüben, darunter Tennis, Fußball, Gymnastik, Basketball sowie Motorsport und Reitsport. Weitere Freizeitangebote umfassen Kinder- und Abenteuerspielplätze, Kneippanlagen, ein Schwimmbad, einen Kletterturm und einen Skatepark. Darüber hinaus existieren zahlreiche Vereine, die vielfältige Aktivitäten anbieten, die von sportlichen Betätigungen bis hin zur Pflege regionalen Brauchtums reichen.

Traunstein ist zudem von historischer Bedeutung geprägt. Als ehemaliger Salinenstandort dokumentiert die Stadt die Salzgewinnung in Form von Ausstellungen und historischen Gebäuden. Zusätzlich prägt das Bier die Traunsteiner Tradition und ist noch in drei Brauereien anzufinden.

2.6. Tourismus

Traunstein liegt in einer Urlaubsregion in der Nähe des Chiemsees und der Chiemgauer Alpen, die vor allem Naturliebhabern zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Rad- und Wanderwege, die durch das Stadtgebiet führen, bieten den Bewohnern und Besuchern ideale Bedingungen für naturnahe Erholung. Somit bietet sich Traunstein als Tourismusziel an. Insgesamt besitzt die Stadt fünf Beherbergungsbetriebe und verzeichnete im Jahr 2022 14.002 Gästeankünfte und 25.410 Gästeübernachtungen. Die Durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt seit dem Jahr 2017 ca. 1,8 Tage. Die Zahlen der Gästeankünfte und Gästeübernachtungen beliefen sich in den Jahren 2017 bis 2019 auf etwa 19.400 und 34.000. Ab 2019 sind einbrechende Zahlen zu verzeichnen, die auf die Coronapandemie schließen lassen. Ab 2022 steigen die Zahlen wieder und lassen einen weiteren Anstieg vermuten (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024a). Generell lässt sich ein Defizit in den Übernachtungsangeboten feststellen. Traunstein besitzt fünf Beherbergungsbetriebe mit 201 Gästebetten. Vor allem der Tagestourismus spielt in Traunstein eine große Rolle. Die Zahlen können aber nicht erfasst werden, sodass es keine genauen Angaben über die Tagesreisen für Traunstein gibt (ISEK 2023).

2.7. Stadtteil Au

Der Stadtteil Au, in dem der potenzielle Gemeinschaftsraum errichtet werden soll, hat 917 Einwohner (2023). Eingemeindet wurde Au im Jahr 1914 und besitzt in Traunstein durch seine Tallage eine topographisch einzigartige Lage. Geografisch erstreckt sich die Au rund um den Karl-Theodor-Platz und entlang der Traun. Besonders der Salinenpark, der von historischen Salinengebäuden umgeben ist, prägt das Ortsbild. In einem dieser Gebäude könnte der Gemeinschaftsraum Platz finden. Die Gebäude (s. Abb. 6) sind

stadtteilprägend und werden von der Wohnungsbaugesellschaft Traunstein GmbH & Co. KG (wbg) betrieben.

Abbildung 6: Salinengebäude am Salinenpark



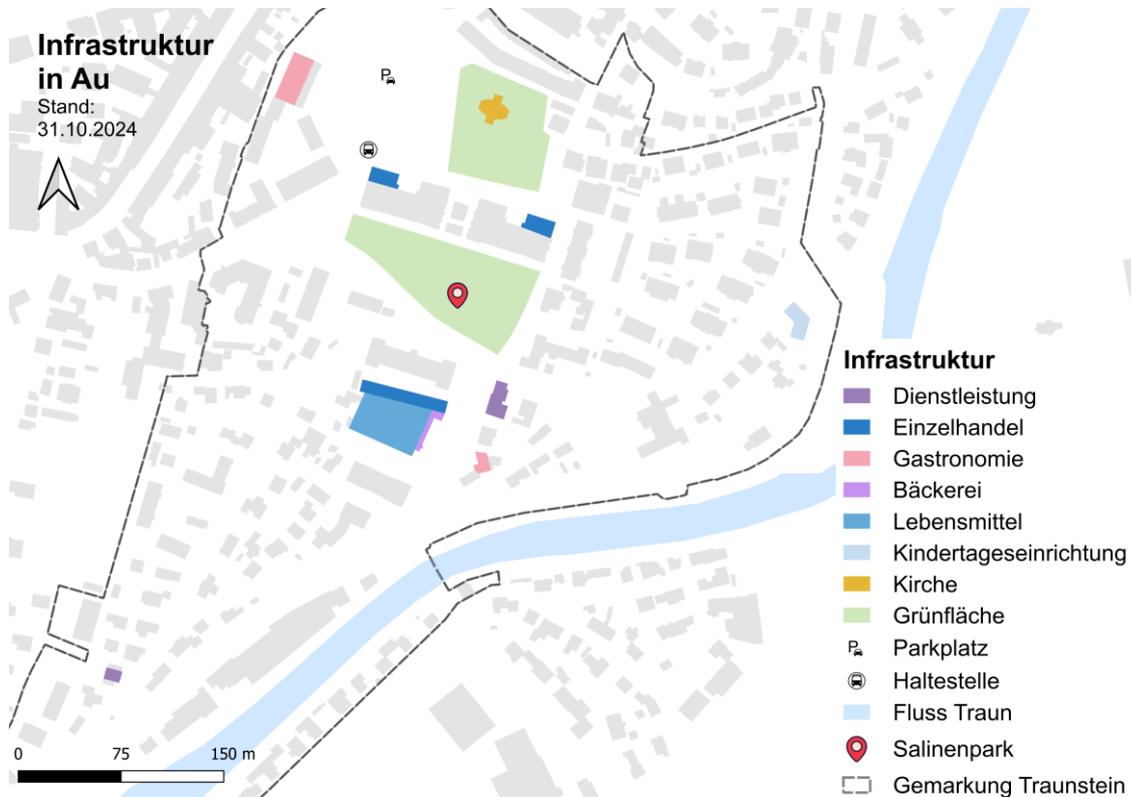
Quelle: InWIS

Die Au profitiert von ihrer Nähe zum Traunsteiner Zentrum, da viele Versorgungsangebote fußläufig erreichbar sind. Die Deckung des täglichen Bedarfs ist durch einen Supermarkt vor Ort sichergestellt. Der Bahnhof Traunstein ist in etwa 13 Gehminuten erreichbar, alternativ verkürzt der Bus die Strecke auf etwa 5 Minuten. Insgesamt binden vier Buslinien den Stadtteil Au an, zudem ist ein bedarfsgesteuerter Rufbus verfügbar.

In Bezug auf Bildungs- und Betreuungseinrichtungen liegt ein Kindergarten direkt in der Au, während die nächstgelegene Grundschule etwa 400 Meter entfernt liegt. Weitere Bildungseinrichtungen sind innerhalb eines Umkreises von zwei Kilometern gut erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten in der Au umfassen zwei Spielplätze sowie Rad- und Wanderwege entlang der Traun. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Warmfreibad der Stadt sowie eine Kletterturmanlage des Deutschen Alpenvereins. Die Traunbar dient als beliebter Treffpunkt am Flussufer. Der etwa 400 Meter nördlich gelegene "Offene Raum" bietet niederschwellige Freizeitangebote wie Yoga und Spieleabende. Auch der zentral im Salinenpark gelegene Apothekergarten ist eine beliebte Anlaufstelle.

Abbildung 7: Infrastruktur in Au

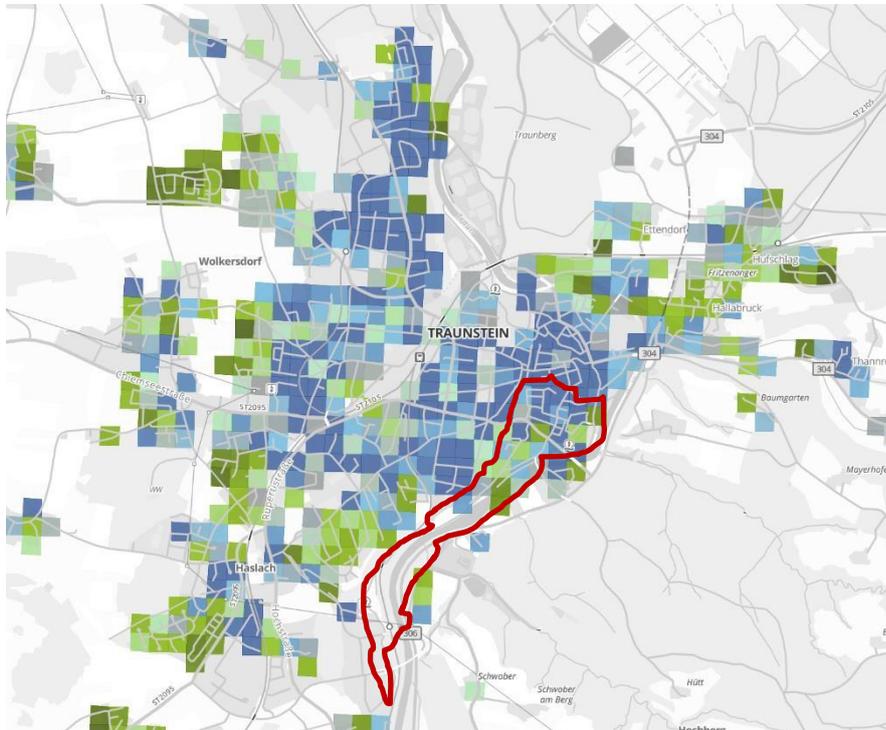


2.8. Sozialstruktur

Neben den demografischen Kennzahlen soll dieser Abschnitt durch eine Analyse der sozioökonomischen Lage des Untersuchungsgebiets ergänzt werden. Hierzu wird insbesondere die Sozialstruktur des gesamten Stadtgebiets beleuchtet. Das von InWIS entwickelte Wohnlagenbewertungstool ISA (Interaktive Standortanalyse) bieten einen umfassenden Überblick über die Verteilung der Sozialstruktur in Traunstein, um so die Stadtteile im Stadtgebiet zu vergleichen.

Einen Einblick in die **Sozialstruktur** bietet die Abbildung 8.

Abbildung 8: Sozialstruktur in Traunstein



Quelle: InWIS ISA

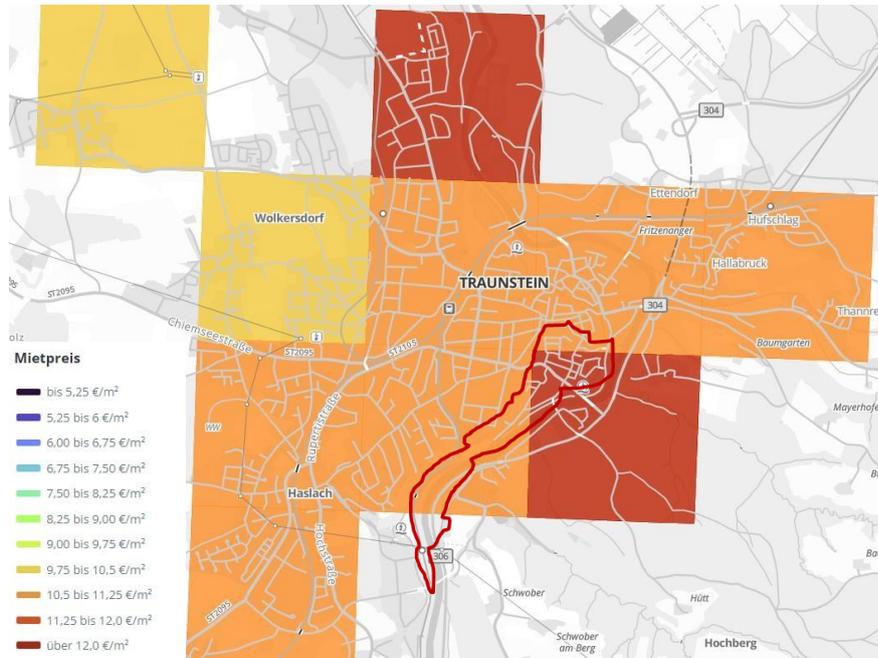
Das interaktive Standortanalyse-Tool von InWIS bewertet die Sozialstruktur eines Gebiets anhand verschiedener Merkmale, unter anderem durch die Zusammensetzung der Milieus und Wohnkonzepte, die Kaufkraft und die Mietbelastungsquote. Die Daten wurden von der Gesellschaft für Konsumforschung sowie dem Zensus der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zusammengetragen und anschließend zusammengefasst. Die Wohnkonzepte werden in Kapitel 2.9. näher erläutert. Die Daten aus dem InWIS-Datenportfolio werden auf kleinräumiger Ebene aggregiert, wodurch räumliche Gebiete innerhalb einer Kommune verglichen werden können. Die Kästchen innerhalb der Grafik stellen die INSPIRE (INfrastructure for SPatial InfoRmation in Europe) Gitterzellen dar, die die kleinräumige Datenebene (100mx100m) zeigen und für Geodateninfrastruktur in Europa verwendet werden.

In der Visualisierung zeigt eine grüne Färbung der Zelle eine überdurchschnittliche Sozialstruktur im Vergleich zur Großen Kreisstadt Traunstein, während eine blaue Färbung auf eine unterdurchschnittliche Sozialstruktur hinweist. Je dunkler die Farbe, desto stärker weicht das Quartier vom kommunalen Durchschnitt ab. Für den Stadtteil Au lässt sich festhalten, dass der nördliche Teil der Gemarkung tendenziell eine unterdurchschnittliche Sozialstruktur aufweist, wohingegen südlich die Sozialstruktur über den kommunalen Durchschnitt geht. Insgesamt ist die Au als ein heterogenes Gebiet zu charakterisieren, was bei der Planung von Maßnahmen zu berücksichtigen ist.

2.9. Wohnen

Auf Grundlage von Mietinseraten auf Immoscout24-Daten können die durchschnittlichen Mietpreise in Traunstein dargestellt werden. Das interaktive Standortanalyse-Tool von InWIS bietet auch hierzu eine entsprechende Grafik, um die durchschnittlichen Mietpreise in Traunstein darzustellen. Es zeigt sich, dass in und um die Au ein höheres Mietpreisniveau vorliegt.

Abbildung 9: Mietpreise in Traunstein



Quelle: InWIS ISA

Neben den konkreten Mietpreisen, können zudem Aussagen darüber getroffen werden, welches Wohnkonzept in welchen Quartieren überwiegend angesprochen wird. Das Wohnmatrix-Modell ermöglicht die Abbildung von Ziel- bzw. Nachfragegruppen sowie deren spezifische Anforderungen an Kundenservice, Wohnung und Wohnumfeld. InWIS Forschung & Beratung hat die Wohnkonzepte unter Berücksichtigung der Wohnungsnachfrage (Alter, Haushaltstyp, Kaufkraft) sowie anhand von Fragen zum Freizeitverhalten und Lebensstil, zu Wertorientierungen und Wohnwünschen auf Basis einer Erhebung von 50.000 Menschen entwickelt.

Typ 1: Kommunikativ

- Leben findet vielfach außerhalb der Wohnung statt
- dynamisch, flexibel und mobil
- urbanes Umfeld mit Sport- und Freizeitorientierung wird gesucht
- moderne Ausstattung, offene Grundrisse
- schnelles Internet essentiell
- WG-Wohnen und Sonderwohnformen sind interessant

Typ 2: Anspruchsvoll

- Werte wie Selbstverwirklichung und Individualismus sind bedeutend
- hohe Leistungs- und Erfolgsorientierung, Optimierungsbestrebungen und hohe Anspruchshaltung
- Werthaltigkeit spielt eine große Rolle – repräsentative Standorte

- soziale Medien und Smart Home
- ökologisches Wohnen ist interessant

Typ 3: Häuslich

- familiäre Werte sind sehr wichtig und bestimmen Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur
- in Nachbarschaft und soziale Netzwerke integriert
- Sicherheit und Nachhaltigkeit sind wichtig
- eher moderne und energieeffiziente Ausstattung

Typ 4: Konventionell

- wirtschaftliche und gesellschaftliche Ziele sind erreicht
- Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben, ehrenamtliches Engagement
- hohes Sicherheitsdenken und vorausschauende Lebensplanung
- Nachfrage nach Produkten höherer Qualität und Effizienz
- altersgerechtes Wohnen

Typ 5: Bescheiden

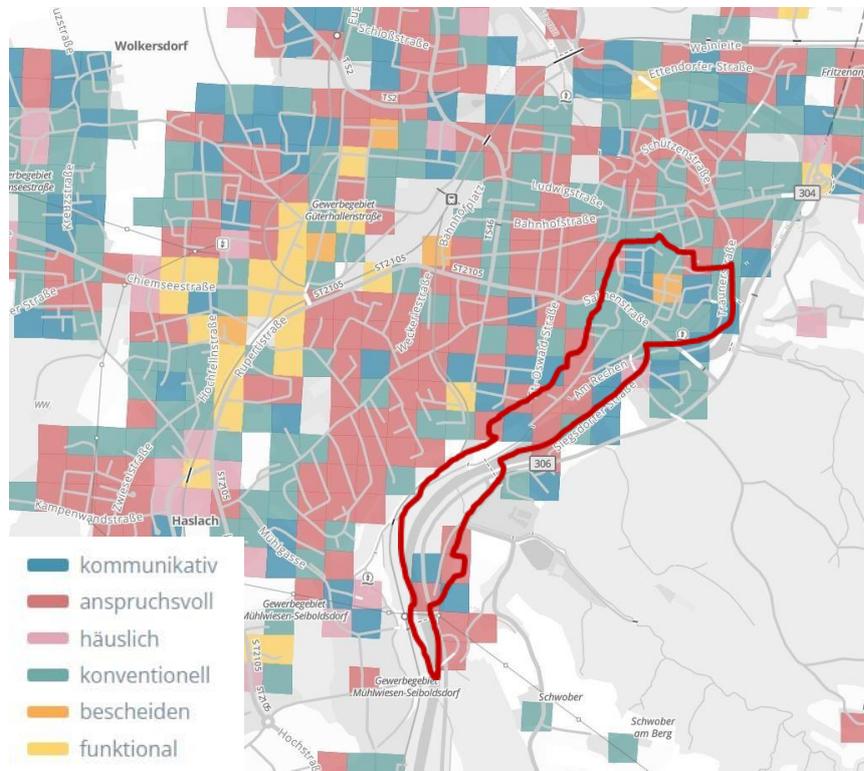
- große Bedeutung haben Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit
- geringe Ansprüche, sich mit weniger zufriedengeben
- nach innen gerichtetes Leben
- hohe Verbundenheit mit dem Standort
- altersgerechtes Wohnen von Interesse – jedoch geringe Zahlungsbereitschaft

Typ 6: Funktional

- geringe materielle Optionen
- hohe Unzufriedenheit, keine Möglichkeit, die eigene Lebenslage zu verbessern
- Wunsch nach Verbesserung der Lebenssituation
- je nach Wohnungsmarkt hohe Mobilität

So ergibt sich für Au folgende Zielgruppeneignung:

Abbildung 10: Zielgruppeneignung



Quelle: InWIS ISA

Der nördliche Teil von Au richtet sich vor allem an konventionelle, kommunikative und bescheidene Mieter, während die südlicher gelegenen Teile von Au auch anspruchsvollere Mieter anziehen. Besonders im Umfeld des Salinenparks zeigt sich eine Zielgruppenausrichtung, die stark auf kommunikative und konventionelle Werte abzielt. Diese Charakteristik bietet eine ideale Grundlage für die Etablierung eines Gemeinschaftsraums in der Au.

Da das Quartier gezielt Menschen anspricht, die aktiv am gesellschaftlichen Leben teilnehmen und es durch persönliches Engagement mitgestalten, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass ein solcher Raum auf breite Akzeptanz trifft. Er könnte nicht nur als Treffpunkt dienen, sondern auch als Ort, der soziale Interaktion fördert und das Gemeinschaftsgefühl innerhalb des Quartiers stärkt.

2.10. Zusammenfassung

Traunstein folgt den aktuellen demografischen Trends, die auf eine alternde Bevölkerung hinweisen. Dementsprechend müssen entsprechende Angebote entwickelt werden, um den spezifischen Bedürfnissen dieser Bevölkerungsgruppe gerecht zu werden. Hier besitzt die Au bereits eine gute Infrastruktur, aber die Angebotsdichte sollte ausgebaut oder mindestens gehalten werden um den zukünftigen Bedarfen gerecht werden zu können. Eine Möglichkeit den Bedarfen gerecht werden zu können stellt u.a. ein Gemein-

schaftsraum für die Au dar. Gleichzeitig ist es jedoch essenziell, das Angebot für junge Familien und Jugendliche nicht zu vernachlässigen, da sich durch das vielfältige Angebot an Schulen, Betreuungseinrichtungen für Kinder sowie Freizeitmöglichkeiten darauf schließen lässt, dass Traunstein auch für jüngere Bevölkerungsgruppen ein attraktiver Wohnstandort ist.

Die besondere Struktur Traunsteins zeigt, dass sich nahezu alle Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitangebote im Stadtzentrum konzentrieren. Dies führt dazu, dass die umliegenden Ortsteile für die Erledigung des täglichen Bedarfs auf das Zentrum angewiesen sind. Der Ortsteil Au profitiert dabei von seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum, wodurch viele Angebote fußläufig erreichbar sind und dies trotz Tallage durch eine gute Anbindung über (Roll-)treppen und Aufzüge.

Mit Blick auf das geplante Projekt kann festgehalten werden, dass in unmittelbarer Nähe zur Au vielfältige Angebote existieren. In der Au selbst jedoch kann das Angebot noch weiter ausgebaut werden, da bisher nur zwei Spielplätze und die Traunbar als Treffpunkte gegeben sind. Vor allem die Nähe zum Fluss Traun bietet sich an, die Au als Standort weiter zu stärken und für die Bewohner attraktiver zu gestalten. Ein vergleichbares Projekt, wie es gegebenenfalls in der Au etabliert werden soll, existiert bereits in Form eines offenen Raums etwa 400 Meter entfernt vom Salinenpark, der als Treffpunkt zur Stärkung der Gemeinschaft in Traunstein dient. In der Au bietet es sich somit an, ein weiteres Angebot in Form eines Treffpunktes zu etablieren und somit gleichzeitig den Salinenpark als Aufenthaltsort zu stärken.

Die Zielgruppenanalyse zeigt, dass die Au besonders für konventionelle, kommunikative Zielgruppen geeignet ist. Dies unterstreicht die Eignung eines Gemeinschaftsraums, der sozialen Austausch fördert und die Gemeinschaft stärkt. Ein solches Angebot könnte sich insbesondere an ältere Menschen richten, die von niedrigschwelligen, fußläufig erreichbaren Treffpunkten profitieren.

Darüber hinaus könnten Aktivitäten und Programme für junge Familien und Jugendliche integriert werden, um eine generationsübergreifende Nutzung zu ermöglichen. Hierfür spricht, dass die Nähe zum Fluss Traun und das bestehende Freizeitpotenzial ideale Voraussetzungen bieten, um sowohl naturnahe Aktivitäten als auch kulturelle und soziale Veranstaltungen zu realisieren.

Die vorhandene Infrastruktur sowie die demografischen und geografischen Rahmenbedingungen sprechen für die Eignung der Au als Standort für einen Gemeinschaftsraum. Dieser würde:

1. die bestehende Angebotslücke innerhalb der Au schließen,
2. den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung Rechnung tragen,
3. durch attraktive Programme jüngere Zielgruppen einbinden,
4. und die Verbindung zu anderen Treffpunkten wie dem Salinenpark stärken.

3. Organisation und Finanzierung eines Gemeinschaftsraums

Die Einrichtung eines Gemeinschaftsraums erfordert den Einsatz finanzieller, räumlicher und personeller Ressourcen und stellt zunächst eine Investition für das verantwortliche Wohnungsbauunternehmen dar. Die wirtschaftliche Rentabilität eines solchen Raumes tritt dabei meist in den Hintergrund. Entscheidend ist vielmehr die Schaffung einer verlässlichen Trägerschaft, die den langfristigen Nutzen dieser Infrastruktur sichert und soziale Mehrwerte für die gesamte Nachbarschaft generiert.

Für die erfolgreiche Planung und Konzeption eines Gemeinschaftsraums ist eine sorgfältige Bedarfsermittlung unerlässlich. Diese muss stets im räumlich-strukturellen Kontext des Quartiers erfolgen. In diesem konkreten Fall wurde ein Bürgerworkshop bzw. eine Bürgerwerkstatt organisiert, um die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung einzubeziehen. Die Ergebnisse dieser Bürgerbeteiligung werden ausführlich in Kapitel 5 dargestellt.

Aus der Beobachtung von bereits umgesetzten quartiersbezogenen Gemeinschaftsräumen lassen sich Aussagen zu Finanzierungsmöglichkeiten und Trägerschaft ableiten (BBSR 2023). Insbesondere folgende Finanzierungsmodelle werden für die Sicherung eines solchen Raums genutzt:

- Eigenmittel und Querfinanzierung innerhalb des Unternehmens
- Mietumlagen der Wohnungen
- Nutzungsentgelte durch Externe
- Erwerbungen von Fördermitteln

Entscheidend sind die Zielgruppe und die Organisation des Gemeinschaftsraumes. Zum einen ist zu entscheiden, ob die Räumlichkeiten nur den Bewohnern des Quartiers oder des Wohnungsunternehmens zur Verfügung stehen oder auch von Externen genutzt werden können.

Mietumlagen sind mit Schwierigkeiten verbunden, da ein Gemeinschaftsraum nicht für alle Bewohner einen spürbaren Mehrwert darstellt. Die geringe Nachfrage führt zu Herausforderungen, insbesondere, wenn Mieter für dessen Kosten aufkommen sollen.

In einem solchen Fall ist es besonders wichtig, darauf zu achten, dass der Gemeinschaftsraum vielseitig genutzt werden kann und so gestaltet ist, dass er für die Mehrheit der Bewohner attraktiv und zugänglich ist. Im Zuge der Bürgerwerkstatt konnten bereits erste Eindrücke in die Bedarfe der Bewohnerschaft gewonnen werden. Regelmäßige Befragungen und Evaluierungen sind in einem solchen Fall ein geeignetes Instrument, um Partizipation und Identifikation zu ermöglichen.

Die Finanzierung über Nutzungsentgelte bietet sich vor allem bei der Vermietung an Externe an. Hier könnten z.B. Vereine den Raum mieten oder Personen für private Feiern und Zusammenkünfte. Letzteres könnte eben-

falls für Quartiersbewohner umgesetzt werden. Nutzungsentgelte schließen ebenfalls die Miete und Pacht für Gastronomie oder andere gewerbliche Träger mit ein.

Die Gesamtfinanzierung solcher Infrastruktur des Gemeinsamen setzt sich in der Regel aus einer Mischfinanzierung der oben genannten Modelle zusammen. Idealerweise werden für die Umsetzung und den Betrieb Fördermittel akquiriert.

Des Weiteren muss die Bespielung, der Betrieb sowie die Organisation des Gemeinschaftsraumes geklärt werden. Die Organisation des Gemeinschaftsraums kann durch die Bewohner selbst, durch das Wohnungsbaununternehmen oder einen externen Betreiber erfolgen.

Die Selbstorganisation der Bewohnerschaft bietet zahlreiche Vorteile, da sie einen bedarfsgerechten und zugleich kosteneffizienten Betrieb ermöglichen kann. Die Organisation erfolgt beispielsweise durch eine ehrenamtliche Bewohnerorganisation, die häufig in Form eines Vereins institutionalisiert ist. Für diese Tätigkeit erhalten die Mitglieder in der Regel keine Vergütung. Voraussetzung für eine erfolgreiche Selbstorganisation ist, dass die Bewohnerinitiative die Bedürfnisse der Nachbarschaft gut kennt und ein vertrauensvolles Miteinander besteht.

Allerdings sind die Anwohner nicht in allen Bereichen Experten und können keine umfassende Organisation und Verantwortung des Gemeinschaftsraums garantieren. Daher kann eine professionelle Unterstützung der Selbstorganisation sinnvoll sein, um stabilere und langfristige Strukturen zu schaffen und den Erfolg des Projekts nachhaltig zu sichern. Professionelles Personal, das entweder vom Wohnungsbaununternehmen oder einer anderen

Institution gestellt wird, übernimmt vor allem die Aufgabe, ehrenamtliches Engagement zu aktivieren und zu koordinieren. Dabei entsteht eine enge Zusammenarbeit zwischen professionellem Personal und den ehrenamtlichen Bewohnern. Dieses Betreibermodell ist zwar für Wohnungsbaununternehmen mit höheren Kosten verbunden, bietet jedoch den Vorteil, nachhaltige Strukturen zu schaffen und das nachbarschaftliche Zusammenleben im Quartier aktiv zu fördern. Die Verantwortung liegt dabei häufig bei Abteilungen wie Sozialmanagement oder der Quartiersentwicklung. Sie fungieren als zentrale Ansprechstelle für die Ehrenamtlichen und unterstützen diese bei ihren Aufgaben und Anliegen.

Die Organisation kann auch von externen Akteuren wie Cafébetreibern übernommen werden. Dadurch werden Personen eingebunden, die weder im Quartier wohnen noch im Wohnungsunternehmen tätig sind. Diese externen Betreiber bieten Service- und Dienstleistungen an, die über die Entgelte der Konsumenten finanziert werden. Sollte der Betrieb durch die Einnahmen nicht kostendeckend sein, besteht die Möglichkeit, dass das Wohnungsunternehmen einen Zuschuss gewährt. Eine zentrale Herausforderung dabei ist jedoch die Suche nach einem geeigneten Betreiber, der den spezifischen Anforderungen des Quartiers entspricht. Zielführend sind in diesem Organisationsmodell Akteure, die mit dem Stadtteil verbunden sind und neben monetärer auch idealistische Motivation mitbringen.

Ein (gefördertes) Quartiersmanagement kann eine zentrale Rolle bei der Organisation eines Gemeinschaftsraums spielen, indem es vielfältige unterstützende Maßnahmen bietet (insbesondere in der schwierigen ersten Phase). Es unterstützt bei der Einrichtung von Verwaltungsstrukturen, wie der Gründung von Nutzergruppen oder Vereinen, sowie bei der Koordination von Belegungsplänen, um eine gerechte Nutzung des Raums zu gewährleisten. Zudem bietet es Hilfestellung bei der Akquise von Fördermitteln, vermittelt Kontakte zu Sponsoren und stärkt die Vernetzung mit lokalen Akteuren wie Vereinen, Schulen oder sozialen Einrichtungen. Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen, wie die Organisation von Veranstaltungen oder die Bewerbung des Raums, tragen dazu bei, die Bekanntheit und Akzeptanz des Projekts zu fördern. Langfristig begleitet das Quartiersmanagement die Nutzung des Raums durch Monitoring und Evaluation, um das Konzept an aktuelle Bedarfe anzupassen und eine nachhaltige Entwicklung zu sichern. Dies sollte jedoch im besten Falle lediglich eine „Anschuborganisationsform“ darstellen. Ziel eines Quartiersmanagements ist es nachhaltige Betreiberstrukturen aufzubauen. Vorteile dieser Anschuborganisation liegen darin, dass der Raum so zunächst durch eine Förderung bespielt werden kann und sich die selbsttragenden Strukturen behutsamer aufbauen lassen.

Die Wahl des Betreibermodells sollte gezielt an die Bedürfnisse der Zielgruppe und die inhaltliche Ausrichtung angepasst werden. Besteht im Quartier eine hohe Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement, kann Selbstorganisation eine effiziente und passgenaue Lösung sein. Dennoch ist professionelle Unterstützung essenziell, um die Ehrenamtlichen zu begleiten und zu entlasten (insbesondere in der Etablierungsphase). Der Umfang dieser Unterstützung kann individuell auf die jeweilige Situation abgestimmt werden. Idealerweise gibt es eine Ansprechperson mit fundierten Kenntnissen in der sozialen Quartiersentwicklung. Diese Person fördert die Arbeit der Ehrenamtlichen und trägt dazu bei, nachhaltige Strukturen aufzubauen. Wie Organisations- und Finanzierungsmodelle konkret aussehen können, folgt im nächsten Kapitel anhand verschiedener Best Practices.

4. Best Practice

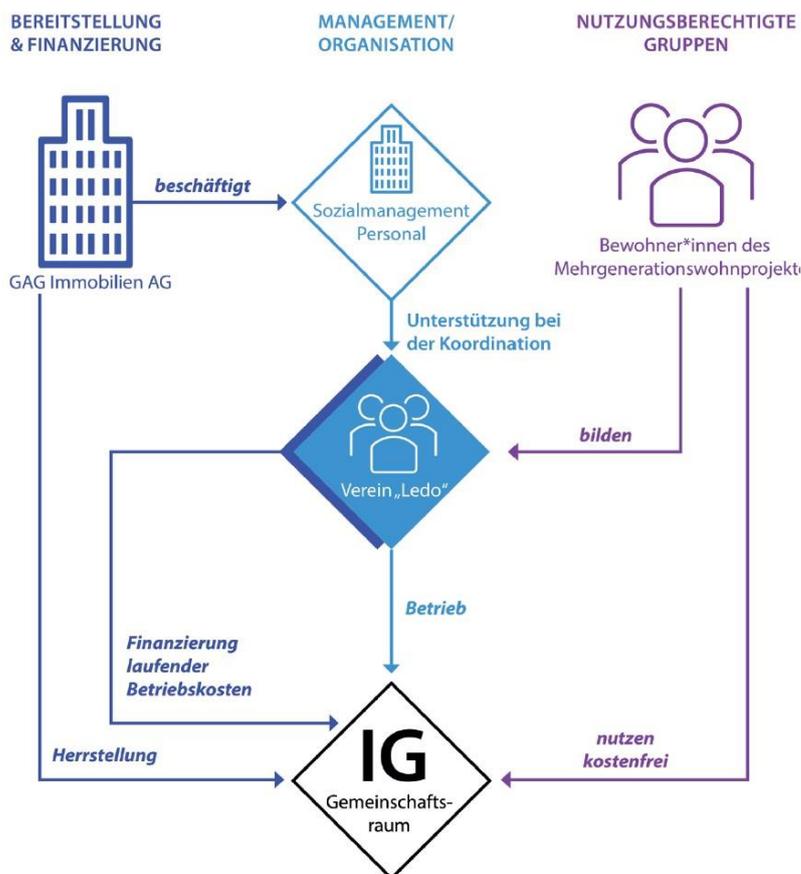
Im Folgenden werden drei Beispiele von Gemeinschaftsräumen im Quartier vorgestellt, um die Organisation und Finanzierung exemplarisch darzustellen. Dafür sind die drei folgenden Projekte (BBSR 2023) ausgewählt worden:

- Niehler WohnArt, Köln
- Hartwig-Hesse-Quartier, Hamburg
- Gartenstadt Drewitz, Potsdam

Niehler WohnArt, Köln

In Köln realisierte das Wohnungsunternehmen GAG Immobilien AG das Niehler WohnArt-Quartier, das vor allem als Mehrgenerationenwohnprojekt konzipiert wurde. Im Rahmen dieses Projekts entstand ein Gemeinschaftsraum, der überwiegend in Selbstorganisation betrieben wird. Am Beispiel des Betriebsmodells „Vermietung an einen Bewohnerverein“ wird anschaulich gezeigt, wie Selbstorganisation und Finanzierung in einem solchen Modell umgesetzt werden können.

Abbildung 11: Beispiel Vermietung an Bewohnerverein



Quelle: BBSR 2023

Der Gemeinschaftsraum wird vom Wohnungsunternehmen bereitgestellt, das sowohl die Herstellung als auch die Betriebskosten übernimmt. Das För-

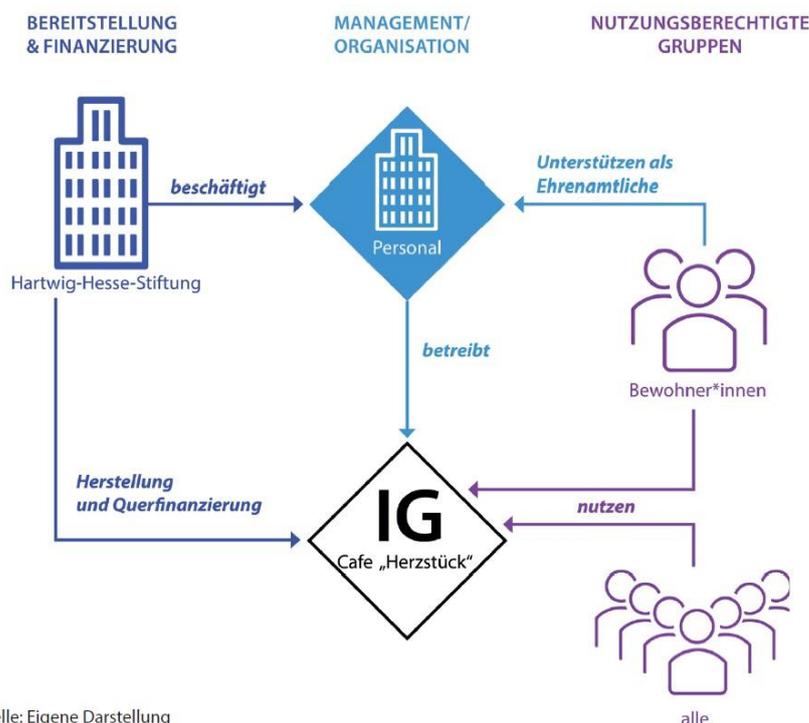
derprogramm „Mehrgenerationenwohnen“ der Stadt Köln war ausschlaggebend für die Entwicklung und Realisierung dieses Projektes¹. Die Quartiersbewohner haben sich zu einem Verein zusammengeschlossen und zahlen einen geringen Mitgliedsbeitrag. Durch Spenden und zusätzliche Fördermittel wird die Finanzierung des Vereins weiter gestärkt. Der Raum wird vom Bewohnerverein angemietet, wobei die Bewohner den Raum kostenfrei nutzen können, während externe Personen ihn gegen eine Gebühr mieten dürfen.

Die Finanzierung des Gemeinschaftsraums setzt sich aus einer Mischung aus der Miete des Vereins und kommunalen Förderzuschüssen zusammen. Die GAG finanziert die Herstellungskosten des Gemeinschaftsraumes anteilig durch die Wohnraumförderung NRW, die „Räume zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur“ fördert (NRW 2022). Der Verein erhält zudem Unterstützung durch Personal des Sozialmanagements des Wohnungsunternehmens, was jedoch zusätzliche Personalkosten verursacht.

Hartwig-Hesse-Quartier, Hamburg

Das Quartierscafé im Hartwig-Hesse-Quartier der Hartwig-Hesse-Stiftung bietet den Bewohnern einen zentralen Anlaufpunkt, das ehrenamtlich von ihnen betrieben wird.

Abbildung 12: Beispiel Quartierscafé



Quelle: Eigene Darstellung

Quelle: BBSR 2023

Für die Ehrenamtlichen bietet die Mitarbeit im Café eine kleine Verdienstmöglichkeit. Das Café wird sowohl von Bewohnern als auch von externen

¹ Weitere Informationen: <https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf56/konzept-mehrgenerationenwohnen.pdf>

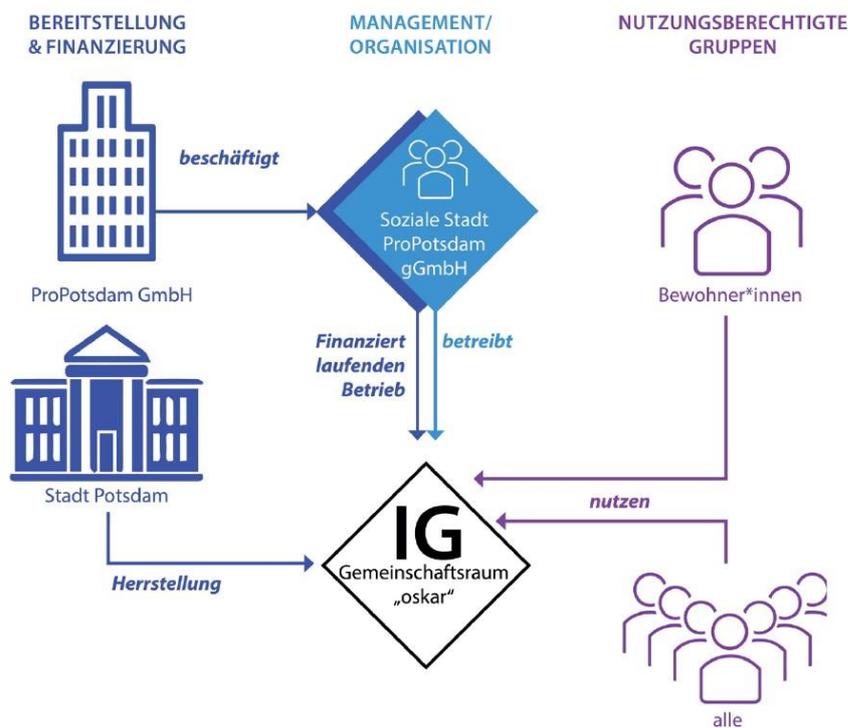
Gästen besucht. Neben dem regulären Betrieb stellt die Vermietung für Veranstaltungen gegen Entgelt eine zusätzliche Einnahmequelle dar.

Da die Organisation der ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer nicht in vollem Umfang eigenständig geleistet werden kann, unterstützt das Wohnungsunternehmen den Betrieb. Gerade in der Anfangsphase hat sich die professionelle Unterstützung als unverzichtbar erwiesen.

Gartenstadt Drewitz, Potsdam

In Potsdam entstand durch die Sanierung einer Plattenbausiedlung durch die ProPotsdam GmbH das Quartier Gartenstadt Drewitz. Auch hier bildet ein Gemeinschaftsraum einen zentralen Bestandteil des Quartierslebens.

Abbildung 13: Beispiel Bereitstellung von Personal durch Wohnungsunternehmen



Quelle: BBSR 2023

Der Raum, der von der Stadt Potsdam errichtet wurde, steht sowohl Bewohnern als auch externen Nutzern zur Verfügung. Der Betrieb wird von einer Tochtergesellschaft der ProPotsdam GmbH übernommen, die durch Spenden der Kommune sowie des Unternehmens unterstützt wird. Für die Realisierung des Raumes wurden Förderprogramme des Bundes (Städtebauförderungsprogramm "Sozialer Zusammenhalt"), des Landes Brandenburg und der EU genutzt.

Zusätzlich zu den angebotenen Aktivitäten kann der Raum mit Ausstattungsoptionen über ein Buchungstool gegen Gebühr gemietet werden. Obwohl der Betrieb in der Verantwortung der Tochtergesellschaft liegt, werden die Bewohner in die Gestaltung des Konzepts einbezogen. Für dieses Betriebsmodell müssen keine ehrenamtlichen Mitarbeiter gefunden werden. Durch das Personal der Soziale Stadt ProPotsdam gGmbH wird eine stabile Struktur aufgebaut und der Betrieb gewährleistet.

5. Beteiligungsformate

Zentrales Element für das Konzept eines möglichen Gemeinschaftsraums in der Au ist die Beteiligung der Bürger. Für sie und mit ihnen soll der potenzielle Raum konzipiert werden. Die Beteiligung erstreckte sich dabei über zwei Schritte. In einem ersten Schritt wurden Experten befragt und aufbauend auf diesen Erkenntnissen in einem zweiten Schritt die Bürger in Form einer Werkstatt beteiligt.

Teil 1: Expertengespräch am 21.08.2024

Im Rahmen eines ersten Beteiligungsformates konnten insgesamt acht Expertinnen und Experten für eine offene Gesprächsrunde gewonnen werden. Ziel der Veranstaltung war es einerseits, die bisherigen Erkenntnisse aus der Desktoprecherche sowie die Ergebnisse der Standortanalyse zu präsentieren und andererseits die Expertise der anwesenden Personen zu nutzen, um erstes Grundlagenwissen zur Thematik zusammenzutragen.

Das heterogen zusammengestellte Expertenteam mit Vertretern aus dem Landkreis, der Kommune sowie von kirchlichen und sozialen Trägern wurde in diesem Zuge zu verschiedenen Aspekten befragt:

Bedürfnisse und Anforderungen der Bürgerinnen und Bürger: *Welche Erwartungen und Anforderungen haben die Bürgerinnen und Bürger an einen Gemeinschaftsraum in Au? Welche Funktionen und Angebote sollten in einem solchen Raum vorhanden sein?*

Zunächst konnten die Expertinnen und Experten feststellen, dass ein breites und vielfältiges Spektrum an Schulungs- und Beratungsangeboten (bspw. Integrationslotsen, Senioren- und Sozialberatung) bereits vorhanden ist. Der Stadtteil Au weist ein vorhandenes Nachbarschaftsgefüge auf, auf welches die Bewohnerinnen und Bewohner zurückgreifen können. Als Treffpunkte in der Nachbarschaft werden beispielsweise ein Spielplatz und die Salinenausstellung genutzt.

Konkret fehlt dem Stadtteil eine Räumlichkeit, die dazu beitragen kann, das kulturelle Angebot zu erweitern. Ebenso fehlt ein Raum, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils kreativ, künstlerisch und handwerklich arbeiten können.

Die Expertinnen und Experten haben sich intensiv über die Funktion und die übergeordnete Zielsetzung des Gemeinschaftsraumes ausgetauscht. Im Ergebnis soll der Gemeinschaftsraum

- die Integration aller Bürgerinnen und Bürger unterstützen und das gesellschaftliche Miteinander stärken,
- zur Identifikation mit dem Stadtteil und seinen Bewohnern beitragen, indem er ein Ort für Begegnung und Nachbarschaftshilfe wird,
- Anonymität und Einsamkeit entgegenwirken und den Zusammenhalt fördern,
- verschiedene gesellschaftliche Gruppen zusammenbringen und zur Identitätsbildung beitragen,

- generationenübergreifende Angebote bereitstellen und das Zusammenleben von Jugend und Senioren verbessern,
- die Integration des Stadtteils in die Gesamtstadt fördern,
- die Kooperation mit und zwischen Vereinen und Institutionen erleichtern.

Form und Art des Gemeinschaftsraumes: *Welche Formen von Gemeinschaftsräumen werden nachgefragt und benötigt? Welche spezifischen Bedürfnisse sollten dabei berücksichtigt werden, um einen möglichst inklusiven und ansprechenden Treffpunkt zu schaffen?*

Nachdem sich die teilnehmenden Expertinnen und Experten über die grundsätzliche Funktion und Rolle eines Gemeinschaftsraumes ausgetauscht haben, wurde die Gruppe nach der konkreten Ausgestaltung des Gemeinschaftsraumes gefragt. Zunächst soll der Raum multifunktional ausgerichtet sein, um verschiedenen Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden können. Vielfältige Angebote und Aktivitäten sind nötig, um die gewünschte soziale Interaktion zu fördern. Während der Raum einerseits als offener Seniorentreff dienen kann, um Beratungsangebote zur Verfügung stellen und Einsamkeit entgegenwirken zu können, soll der Raum gleichzeitig auch für Kinder und Jugendliche ansprechend gestaltet sein. Gleichzeitig wurde in der Diskussion um diese Zielgruppe deutlich, dass ein gewisses Maß an Betreuung notwendig sein muss, um Konfliktlösung und Regeleinhaltung kontrollieren zu können. Insgesamt sollen die Angebote so gestaltet werden, dass sie nicht in Konkurrenz zu bestehenden Anlaufpunkten in der Stadt und im Stadtteil stehen und stattdessen zur Angebotsvielfalt beitragen können.

Darüber hinaus soll der Gemeinschaftsraum in der Au Koch- und Backmöglichkeiten bieten und über eine ausreichend moderne technische Ausstattung verfügen: Verschiedene Medien sollen von den Nutzerinnen und Nutzern des Raumes in Anspruch genommen werden können und ermöglichen, dass der Raum für Workshops, Diskussionsabende oder Kurse genutzt werden kann. Eine angenehme Atmosphäre und gemütliche Sitzgelegenheiten seien zudem wichtig, damit die Menschen gerne und möglichst häufig den Gemeinschaftsraum in Anspruch nehmen.

Organisation und Betreuung: *Wie wird ein solcher Treffpunkt am besten organisiert? Wer übernimmt die Verantwortung und Betreuung (Kümmerer) vor Ort, um eine nachhaltige und lebendige Nutzung sicherzustellen?*

Die Expertinnen und Experten waren sich einig, dass die Bürgerinnen und Bürger bei Beginn der Planung partizipieren müssen. Gleichzeitig sollen aus diesem Kreis Ehrenamtliche gewonnen werden, die sich engagiert bei der Ausgestaltung des Gemeinschaftsraums zeigen und zu einer langfristigen Nutzung beitragen können. Festgestellt werden konnte zudem, dass Vereine und Institution wichtige Ansprechpartner für die Organisation des Raumes sein werden. Konkretes Interesse gibt es bereits von der Kirche, die als möglicher Partner fungieren könnte.

Die Veranstaltung wurde im Nachgang vom InWIS-Team ausgewertet und die Ergebnisse zusammengetragen. Insgesamt wurde die Veranstaltung als sehr erkenntnisreich wahrgenommen. Die Zusammensetzung der Expertinnen und Experten konnte dazu beitragen, das Thema Gemeinschaftsraum

von verschiedenen Perspektiven zu beleuchten und eine Grundlage zu schaffen, auf dessen Basis die thematische Ausrichtung und das methodische Vorgehen der geplanten Bürgerwerkstatt konkretisiert werden konnte.

Teil 2: Bürgerwerkstatt am 10.09.2024

Eingeladen haben die Stadt Traunstein, die wbg und das InWIS Institut im Rahmen des Förderprogramms „Demografiefeste Kommune“. Ziel der Bürgerbeteiligung war es, Grundlagen für ein zukunftsfähiges Konzept für einen Gemeinschaftsraum zu entwickeln, der zur Au und Traunstein passt und die Bedürfnisse der Bürger berücksichtigt. Die Werkstatt sollte dazu beitragen, ein Stimmungsbild über vielfältige Themen zu schaffen, die die Bürger bewegen und sie in den Planungsprozess miteinzubeziehen. Es war wichtig, die Diskussionen nicht zu allgemein zu führen. Nur so konnten Rückschlüsse für das konkrete Projekt gezogen werden. Zunächst wurde hierfür die Weltcafe-Methode vorgestellt und erklärt. Gearbeitet wurde mit vier Thementischen mit je einem Moderator. Dafür teilte sich die Gruppe in etwa vier gleichgroße Gruppen auf. Pro Thementisch konnte jede Kleingruppe rund 10 Minuten die Fragestellung besprechen, bevor anschließend ein Wechsel an den nächsten Tisch erfolgte, bis jede Gruppe ihre Gedanken zu der Fragestellung äußern konnte. Zu Beginn jeder Runde gaben die Moderatoren eine kurze Zusammenfassung über die bereits geführte Diskussion um daran mit der neuen Gruppe anzuknüpfen und die bisherigen Erkenntnisse mit neuen Impulse zu ergänzen. Zum Ende der Veranstaltung wurden die gewonnen Erkenntnisse durch die Moderatoren vor dem Plenum präsentiert.

Abbildung 14: Einladung Bürgerwerkstatt



Quelle: InWIS

Stadtteil:

Vorhandene Angebote: *Welche Angebote und Einrichtungen sind bereits im Stadtteil, in der Nachbarschaft oder in der Stadt vorhanden? Welche bestehenden Ressourcen und Strukturen könnten genutzt oder weiterentwickelt werden? Übersichtskarte mit einbeziehen – Wie verteilen sich die Angebote in der Stadt, wie sind diese erreichbar?*

Insgesamt haben die Teilnehmer der Bürgerwerkstatt, in großer Mehrheit Bewohner aus der Au, die vorhandenen Angebote als sehr divers und positiv

dargestellt. Sie reichen von sozialen Beratungen über Naherholungsgebiete hinzu sportlichen Möglichkeiten. Auch die Kombination in verschiedenen Lokalisationen aus Biergarten/Kneipe und Livemusik ist für viele ein attraktives Angebot und Anlaufstelle zum Austausch und Beisammensein. Handlungsbedarf sehen sie eher im künstlerischen/kreativen Angebot. Zentraler Ort in der Au ist für viele der Salinenpark; dieser ist schon jetzt für einige Treffpunkt. Angemerkt wurde jedoch auch, dass es wenig Grund zum Verweilen im Salinenpark gibt. Positiv wird jedoch der Apothekergarten angesehen. Auch gibt es ausreichend Spielplätze, welche jedoch teilweise zu trist wahrgenommen werden und sich kreativere, lebendigere Orte gewünscht werden. Zusammengefasst halten sich die Bewohner gerne in der Au auf und sehen das vorhandene Angebot als sehr gut an.

Anforderungen und Wünsche: *Welche spezifischen Bedürfnisse und Anforderungen existieren im Stadtteil? Welche Angebote und Dienstleistungen fehlen, um die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern und eine nachhaltige Stadtteilentwicklung zu fördern? Was wünschen sich die Bürger für die Stadt?*

Die Bürger in Au wünschen sich zukünftig vor allem Treffpunkte und Austauschorte zur Förderung der Gemeinschaft. Durch verschiedene Angebote sollen Netzwerke und Gemeinschaftsstrukturen gestärkt werden. Dies können beispielsweise Stadtteilstunden sein, aber auch einfache Sitzgelegenheiten, die zum gemeinsamen Verweilen einladen. Ziel ist es, Menschen unterschiedlicher Herkunft und Generationen zusammenzubringen. Weitere Ideen, um die Ziele zu erreichen, wurden in Form von Reparatur- oder Erzählcafés, Bastelräumen, Eltern-Kind-Gruppen in Kombination mit Senioren, kreativeren Spielplätzen oder auch Flohmärkten gewünscht.

Abbildung 15: Ergebnispräsentation Bürgerwerkstatt



Quelle: InWIS

Neben dem Wunsch nach gemeinschaftsstärkenden Angeboten wurde vermehrt der Wunsch nach Angeboten für Senioren deutlich. Dabei stand vor

allem der Gedanke an barrierefreie Angebote für zukünftige Planungen im Vordergrund. Zudem wurde auch der Wunsch nach einem Mobilitätsangebot für Senioren geäußert, dass es den Menschen ermöglicht, auch weiter entfernte Angebote zu erreichen. Auch der Wunsch nach Ausflugsangeboten wurde genannt.

Die Bewohner teilen weiterhin den Wunsch nach einem breiteren Sportangebot. Dazu wurden Minigolfplätze, Basketballplätze, Tischtennisplatten und auch ein Hallenbad mit Schwimmkursen genannt. Um ein niedrigschwelliges Sportangebot zu ermöglichen, könnten auch Sportgeräte z.B. im Salinenpark aufgestellt werden.

Insgesamt wurde deutlich, dass sich vor allem in den drei Bereichen Vernetzung, Angebote für Senioren und Sport Bedarfe herauskristallisiert haben. Neben den Wünschen in den drei genannten Bereichen nannten einzelne Bürger zudem Bedarfe in Form einer Poststelle, dem Wunsch nach musikalischen Angeboten, Bücherschränken und einem Essensangebot für einkommensschwächere Haushalte.

Gemeinschaftsraum:

Nutzungen: *Welche Funktionen und Angebote könnte der Gemeinschaftsraum übernehmen? Wie lässt sich dieser Ort als Zentrum der Begegnung und des Austauschs gestalten, um die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohner zu erfüllen?*

Der Gemeinschaftsraum soll ein Zentrum für Begegnungen und kulturellen Austausch werden. Mögliche Funktionen umfassen die Nutzung für soziale, (inter-)kulturelle und sportliche Angebote. Die Teilnehmenden betonten, dass der Raum ein Ort für generationenübergreifende Aktivitäten sein sollte. Die Teilnehmenden haben eine Vielzahl an möglichen Angeboten zusammengetragen, die im Gemeinschaftsraum stattfinden oder durch die Beteiligten des Raumes organisiert werden können:

- Tischtennis
- Kicker
- Darts-Scheibe
- Gymnastik
- (Geburtstags-)Feiern, ggfs. Mietbarkeit für geschlossene Veranstaltungen
- Sonntagvormittag-Begegnungsraum
- Vorträge/Lesungen/Musik
- Flohmarkt
- Klamotten-Tausch-Börse
- Mutter-Kind-Treffen
- Generationsübergreifende Aktivitäten (Oma/Opa-Kinder-Betreuung)
- Kinderspielecke/Spielmöglichkeiten/Gesellschaftsspiele
- Küche für alle/Bar
- Kaffee zu günstigen Konditionen

Ebenfalls haben sich die Teilnehmer über die konkrete Ausstattung des Gemeinschaftsraumes Gedanken gemacht. Neben einer gut ausgestatteten Küche und Sanitäreinrichtungen soll der Raum mit Sitzmöglichkeiten, konkret

Couches und Stühlen, sowie Tischen ausgestattet sein, die beispielsweise gemeinsames Essen oder Besprechungen ermöglichen. Der Raum soll eine angenehme und einladende Atmosphäre besitzen, beispielsweise durch schöne Beleuchtung. Die Akustik soll die parallele Nutzung des Gemeinschaftsraumes ermöglichen, beispielsweise durch Kinder- und Jugendgruppen einerseits und einer ruhigen Rückzugs- und Erholungsecke in einem anderen Teil des Raumes. Zudem sollte der Ort mit Werkzeug ausgestattet sein, der einfache Reparaturarbeiten ermöglicht. Ebenso ist es wünschenswert, Equipment zur Durchführung von Veranstaltungen, bspw. Lesungen, vorzufinden.

Organisation und Finanzierung: *Welche Modelle zur Organisation und Finanzierung des Gemeinschaftsraums sind denkbar und sinnvoll? Wie können verschiedene Akteure (z.B. Stadtverwaltung, gemeinnützige Organisationen, private Investoren) in die Planung und Umsetzung eingebunden werden, um eine nachhaltige Nutzung und Finanzierung sicherzustellen?*

Die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt haben verschiedene Möglichkeiten zur Organisation eines Gemeinschaftsraumes vorgebracht: Während sich ein Großteil für die Gründung eines eingetragenen Vereins aussprachen, um klare Zuständigkeiten zu schaffen, sprachen sich einige Teilnehmende für die Gründung einer Genossenschaft aus, welche es ermöglichen, einen klaren Organisationszweck in der Satzung festzuhalten.

Einigkeit bestand darüber, dass ein Gemeinschaftsraum nicht nur durch ehrenamtliches Engagement betrieben werden kann. Einige der Teilnehmenden, die bereits über praktisches Erfahrungswissen zum Gelingen von gemeinschaftlichen Projekten besitzen, haben in diesem Zuge angemerkt, dass hauptamtliche Personen von hoher Bedeutung sein können. Besonders organisatorische Themen könnten durch eine solche Person abgedeckt werden. Zudem verhindere dies, dass das Projekt auf den Schultern weniger Ehrenamtlicher getragen würde, die sich im Laufe der Zeit möglicherweise einer Überforderung ausgesetzt sehen.

Abbildung 16: Teilergebnisse der Bürgerwerkstatt



Quelle: InWIS

Einige der anwesenden Teilnehmer sprachen sich dafür aus, dass ein Gemeinschaftsraum möglichst selbstverantwortlich organisiert werden sollte. Eine autonome Organisation, beispielsweise in Unabhängigkeit von der Kommune, Fördergebern oder anderen Institutionen schaffe ggfs. einen größeren Handlungsspielraum. Deutlich wurde in diesem Zuge, dass eine solche Struktur die Eigenleistung aller Beteiligten voraussetze. Es soll demnach ausdrücklich nicht so sein, dass der Gemeinschaftsraum lediglich von einigen wenigen organisiert und von einer großen Gruppe genutzt würde, sondern sich die Nutzer gleichzeitig aktiv in das Projekt einbringen.

Während einige Teilnehmende sich für einen Gemeinschaftsraum aussprechen, der nur den Bewohnern des Stadtteils Au zur Verfügung stehen soll, haben andere Teilnehmende die Wichtigkeit einer Öffnung des Gemeinschaftsraumes für andere Personengruppen hervorgehoben. Eine möglichst niederschwellige Zugänglichkeit der Räumlichkeiten kann dazu beitragen, dass neue Impulse in das Projekt hineingetragen werden und möglichst viele Menschen von der entstehenden Gemeinschaft und den vorhandenen Angeboten profitieren können.

Darüber hinaus wurden die Möglichkeiten einer punktuellen Zusammenarbeit mit verschiedenen lokalen Organisationen und Institutionen erwähnt, beispielsweise aus dem sozialen Bereich (Bsp: Lebenshilfe). Gerade wenn es darum geht, Unterstützungsangebote für Senioren oder andere Zielgruppen zu schaffen, können solche Kooperationen von hohem Wert sein.

Bemerkenswert ist, dass sich mindestens die Hälfte der Teilnehmenden vorstellen kann, den Gemeinschaftsraum aktiv und regelmäßig mitzugestalten.

Nachdem bereits die Gründung eines Vereins oder einer Genossenschaft beim Thema Organisation als mögliche Ansätze hervorgebracht wurden, konnte beim Thema Finanzierung daran angeknüpft werden: Teile der anwesenden Personen können sich vorstellen, den Gemeinschaftsraum durch (geringe) finanzielle (Mitglieds-)Beiträge zu unterstützen. Auch das Generieren von Einnahmen, beispielsweise durch Getränke- oder Essensverkäufe können dazu beitragen, den geplanten Gemeinschaftsraum zu finanzieren.

Chancen haben sich einige Teilnehmer auch bei der Akquise von Spenden und Sponsorings, beispielsweise durch lokale Unternehmen, ausgerechnet. Eine gezielte Ansprache könnte in diesem Fall ebenfalls über die neu zu schaffenden (Vereins-)Strukturen organisiert werden. Eine klare Zielsetzung des Gemeinschaftsraumes kann in diesem Fall dazu beitragen, mögliche Geldgeber von der Unterstützung des Projektes zu überzeugen.

6. Konzept Gemeinschaftsraum

Ein Gemeinschaftsraum innerhalb eines Quartiers kann als Infrastruktur des Gemeinsamen betrachtet werden und repräsentiert eine weit verbreitete Form der Quartiersgestaltung. Solche Räume schaffen Gelegenheiten für die Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers, sich zu treffen und nachbarschaftliche Aktivitäten, Vereinsversammlungen oder andere gemeinschaftliche Veranstaltungen durchzuführen. Als quartiersbezogene Treffpunkte leisten sie einen essenziellen Beitrag zu einer gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Quartiersentwicklung. Ihre Funktion liegt vor allem darin, das nachbarschaftliche Zusammenleben zu stärken und die soziale Nachhaltigkeit im Quartier zu fördern.

Die Analyse der Daten, das Expertengespräch und die Bürgerwerkstatt haben gezeigt, dass ein Bedarf und hohes Interesse an der Realisierung eines Gemeinschaftsraumes bestehen. Traunstein und auch die Au verfügen über ein breites Netzwerk an Institutionen und Vereinen sowie engagierten Bürgerinnen und Bürgern, die in ihrer Gesamtheit eine gute Basis für die Organisation eines Gemeinschaftsraumes bilden. Übereinstimmende Aussagen aus Expertengespräch und Bürgerwerkstatt konnten zur Funktion des Gemeinschaftsraumes erfasst werden. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind sich darüber einig, dass der Raum das Ziel der Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenlebens verfolgen muss. Eine Schaffung von einerseits spezifischen Angeboten für verschiedene Generationen und Zielgruppen, analog zur Implementation von zielgruppen- und/oder generationenübergreifenden Angeboten kann die Grundlage zur Erreichung des übergeordneten Ziels sein. Zudem sollen Angebote geschaffen werden, die eine Ergänzung zu bestehenden Möglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner darstellen.

Die konkrete Ausstattung des Gemeinschaftsraums soll einerseits funktional, also mit ausreichender Flexibilität und Ausstattung, sein, gleichzeitig aber auch sozial integrativ gestaltet werden. Damit kann sichergestellt werden, dass der Raum sowohl häufig und gerne im Alltag als Begegnungsstätte genutzt wird, andererseits aber auch für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Für die Organisation des Gemeinschaftsraums ist es notwendig, einen Kreis an motivierten Ehrenamtlichen zu finden, die sich in festgelegten Zuständigkeiten um die Gestaltung des Angebots im Gemeinschaftsraum kümmern. Jedenfalls erscheint es sinnvoll, zumindest für die Anfangszeit, eine hauptamtliche Person als „Quartierskümmerer“ zu implementieren, die Prozesse in Gang setzt und bei der Festigung von Organisationsstrukturen unterstützt. Das ehrenamtliche Engagement sollte idealerweise langfristige Unterstützung erfahren.

Vielfältige Ideen gab es zu den konkreten Angeboten des Gemeinschaftsraumes. Hier gilt es Rahmenbedingungen zu schaffen, in den die Organisatoren ihre Ideen verwirklichen können. Sinnvoll ist zudem ein fortwährender Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern von der Kommune (Welche Bedarfe sind abgedeckt? Welche Bedarfe sollen vom Gemeinschaftsraum erfüllt werden? Wie kann die Kommune bei der Umsetzung unterstützen?)

Etc.) und anderen sozialen Organisationen und Vereinen (Wie kann eine Kooperation aussehen? Wie kann der Gemeinschaftsraum von den Organisationen und Vereinen profitieren und andersrum? Welche Synergien lassen sich bilden? Etc.).

Unklarheiten bestehen in beiden Erhebungssituationen über die Finanzierung des Gemeinschaftsraumes. Verschiedene Möglichkeiten wurden im Rahmen der Bürgerwerkstatt zusammengetragen. Auch hier muss ein Austausch mit Fördermittelgebern stattfinden, die eine wichtige Rolle bei einem Finanzierungskonzept spielen können. Daran anschließend gilt es Fördermöglichkeiten für Anschaffungen oder die Organisation von Veranstaltungen im Blick zu behalten und in Anspruch zu nehmen.

Im Folgenden werden nun drei mögliche Szenarien dargestellt, wie ein Gemeinschaftsraum in der Au Realität werden kann. Unterschieden werden die drei Szenarien jeweils durch ihre verschiedenen Betreibermodelle.

Grundlegende Prinzipien

Unabhängig von der zukünftigen Betreiberkonstellation gelten für die Planung und Gestaltung eines Gemeinschaftsraums bestimmte grundlegende Determinanten, die als feste Basis für alle weiteren Überlegungen und nachfolgend aufgezeigten Szenarien dienen.

Ein (Quartiers-)Gemeinschaftsraum sollte bestimmten grundlegenden Prinzipien folgen, um seine Funktion als zentraler Treffpunkt und Ort der Begegnung optimal erfüllen zu können. **Inklusivität und Barrierefreiheit** sind essenziell, damit alle Bevölkerungsgruppen – unabhängig von Alter, Herkunft, finanzieller Situation oder Mobilitätseinschränkungen – Zugang haben und sich willkommen fühlen. Ebenso wichtig ist **Flexibilität und Multifunktionalität**, damit der Raum vielfältig genutzt werden kann, beispielsweise für Workshops, Freizeitaktivitäten, Begegnungen, Bildungsangebote oder Feiern.

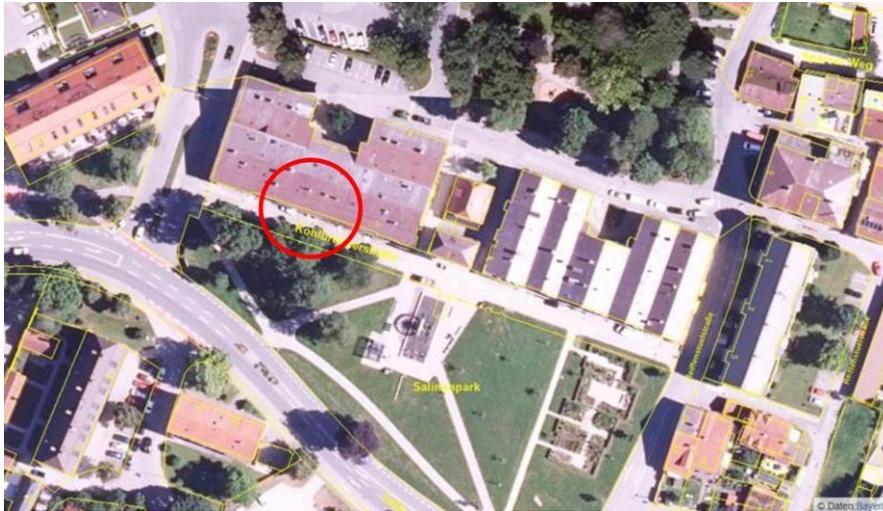
Ein zentraler Aspekt ist die **Förderung der Gemeinschaft**: Der Raum sollte Begegnungen und den sozialen Austausch fördern, um den Zusammenhalt im Quartier zu stärken. Offene Treffmöglichkeiten, eine einladende Gestaltung und niedrigschwellige Angebote spielen dabei eine wesentliche Rolle.

Ein weiteres Prinzip ist die **Partizipation** der Quartiersbewohner. Ihre aktive Einbindung in Planung, Gestaltung und Nutzung stärkt die Identifikation mit dem Raum und erhöht die Akzeptanz. Somit sollten auch nach der ersten Werkstatt im September 2024 die Bewohner von Au weiterhin in Entscheidungen zum Gemeinschaftsraum mit einbezogen werden, um die Identifikation zu steigern. Darüber hinaus ist eine **kosteneffiziente und langfristige Finanzierbarkeit** wichtig, um den Betrieb des Gemeinschaftsraums dauerhaft zu sichern. Flexible Betreibermodelle können hierbei helfen, verschiedene Nutzungen und Finanzierungswege miteinander zu verbinden. Siehe hierzu auch Kapitel 4 und die folgenden Szenarien.

Damit der Raum auch tatsächlich genutzt wird, muss er **sicher und attraktiv** gestaltet sein. Einladende Designs, gute Beleuchtung und durchdachte Sicherheitskonzepte sorgen dafür, dass sich alle wohlfühlen. Schließlich ist eine enge **Vernetzung mit dem Quartier** entscheidend. Der Raum sollte

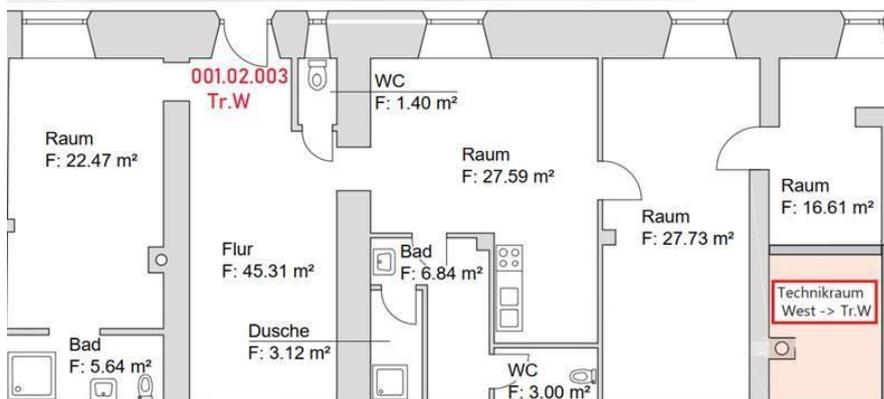
eng mit der Infrastruktur und den Aktivitäten im Viertel verbunden sein, um bestehende Angebote zu ergänzen und als lebendiger, zentraler Treffpunkt für die Nachbarschaft zu fungieren. Daher wäre der angedachte Standort im Salinenpark ideal für die Au.

Abbildung 17: Salinenpark von oben



Quelle: wbg

Abbildung 18: Grundriss potenzieller Gemeinschaftsraum



Quelle: wbg

Die wbg hat als potenziellen zukünftigen Gemeinschaftsraum einen im Erdgeschoss der Salinenhäuser gelegenen Raum vorgestellt. Die Lage dieses Raums am Salinenpark ist sowohl zentral als auch von besonderer Bedeutung für den Stadtteil Au, was ihn zu einem attraktiven Standort für einen Quartiersgemeinschaftsraum macht. Mit seiner großzügigen Größe und der vielseitigen Raumaufteilung bietet der Raum zahlreiche Möglichkeiten für verschiedene Nutzungsszenarien, die in den anschließenden drei Beispielszenarien näher beleuchtet werden.

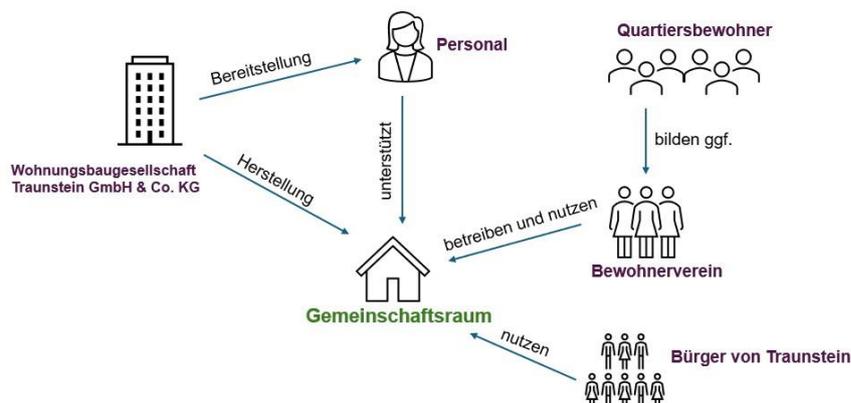
Der Raum verfügt über einen zentralen Eingang, der einen einladenden Zugang schafft, sowie insgesamt vier separate Räume, die flexibel gestaltet und genutzt werden können. Dies eröffnet Potenzial für eine multifunktionale Nutzung, die unterschiedlichen Bedürfnissen der Quartiersbewohner gerecht wird.

Allerdings befindet sich der Raum derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Um ihn als Gemeinschaftsraum nutzbar zu machen, sind umfangreiche Anfangsinvestitionen erforderlich. Diese Sanierungsmaßnahmen bieten jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, den Raum gezielt an die Anforderungen eines modernen und inklusiven Gemeinschaftsraums anzupassen. In seiner zentralen Lage könnte dieser Raum nach einer erfolgreichen Umgestaltung zu einem lebendigen Treffpunkt und einem Ort des Austauschs im Quartier werden.

Es ist wichtig zu betonen, dass der vorgestellte Raum der wbg lediglich als Vorschlag dient und nicht als endgültige Entscheidung für den Gemeinschaftsraum feststeht. Auch alternative Räumlichkeiten könnten in Betracht gezogen werden. Die entwickelten Szenarien orientieren sich zwar an dem Beispielraum der wbg, sind jedoch in weiten Teilen flexibel und als Konzept auch auf andere potenzielle Räume in Au übertragbar.

Betreibermodell I: Selbstorganisiert durch ehrenamtliche Bewohner

Abbildung 19: Betreibermodell I



Quelle: eigene Darstellung

In diesem Betreibermodell wird optional, jedoch ausdrücklich empfohlen, für die Startphase eine Fachkraft mit sozialwissenschaftlichem Hintergrund einzusetzen. Diese Person unterstützt zunächst mit einem Arbeitsumfang von 1–2 Tagen pro Woche beim Aufbau tragfähiger Strukturen in Zusammenarbeit mit den Bewohnern. Dies kann durch Förderung (bspw. für ein Quartiersmanagement) oder durch eine Fachkraft der wbg oder Stadt Traunstein gelingen. Ziel ist es, diese Strukturen schrittweise aufzubauen, sodass die Organisation langfristig vollständig von einem Bürger- oder Bewohnerverein selbstorganisiert übernommen werden kann.

Nutzung

- Offene und multifunktionale Gestaltung, ausgerichtet und fokussiert auf Bürgerwünsche.
- Treffpunkt mit Fokus auf Gemütlichkeit und Offenheit.
- Vorschläge aus der Bürgerbeteiligung: (Geburtstags-)Feiern, ggfs. mietbar für geschlossene Veranstaltungen, Begegnungsraum am Sonntagvormittag, Vorträge, Lesungen, Musik, Flohmarkt und Klammotten-Tauschbörse, Mutter-Kind-Treffen und generationsübergreifende Aktivitäten (z. B. Oma/Opa-Kinder-Betreuung).

Ausstattung

- Küche als Gemeinschaftsbereich (häufiger Wunsch aus der Bürgerbeteiligung).
- Sitzmöglichkeiten: Couches, Stühle, Tische für Essen und Besprechungen.
- Zusätzliche Ausstattung: Freizeitangebote wie Tischtennis, Kicker, Darts, Gesellschaftsspiele, Kinderspielecke, Flexibler Raum für Gymnastik/Yoga und weitere Bewegungsangebote, Einrichtung für Veranstaltungen (z. B. Beleuchtung, Akustik, Werkzeuge für Reparaturen).
- Atmosphäre und Funktionalität: einladendes Design, angenehme Beleuchtung, schalloptimierte Raumaufteilung.
- Möglichkeit für Bar/Kaffee-Angebot zu günstigen Konditionen.

Finanzierung

- Kosten liegen größtenteils bei der wbg/Stadt
- Förderung für Anschuborganisation/QM/Fachkraft bspw. über Landesförderprogramme²
- Nutzung für Aktive, Bürgergruppen und Bewohneraktivitäten kostenlos
- Vermietung an Privatpersonen für bspw. Feiern oder Geburtstage

Machbarkeit

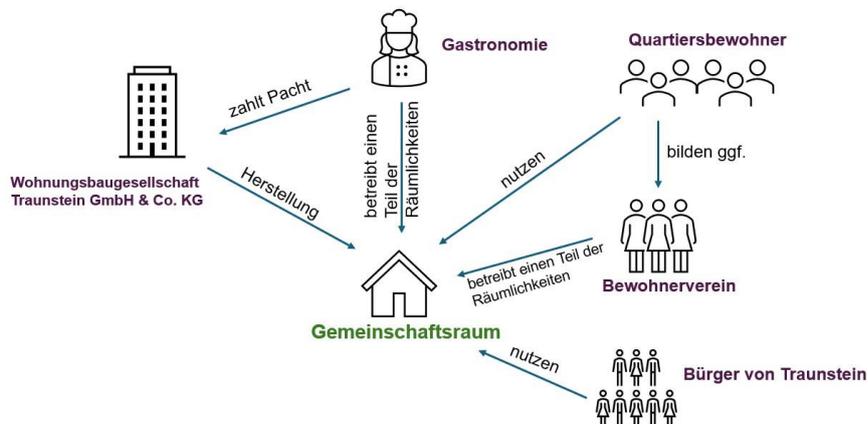
Dieses Betreibermodell bietet eine vielversprechende Grundlage für die nachhaltige und selbstorganisierte Nutzung eines Gemeinschaftsraums. Die Integration einer Fachkraft in der Startphase stellt sicher, dass die Strukturen gezielt und bedarfsorientiert aufgebaut werden, wobei die kontinuierliche Einbindung der Bürger zur langfristigen Selbstorganisation führt. Die multifunktionale Nutzung des Raums, basierend auf den Wünschen der Bewohner, fördert eine hohe Akzeptanz und Vielfalt an Aktivitäten. Ein weiterer Vorteil ist die klare Trennung von kostenlosen Angeboten für die Gemeinschaft und der Möglichkeit, Einnahmen durch Vermietung für private Feiern zu generieren.

Allerdings liegt ein potenzieller Nachteil in der Anfangsfinanzierung, da die Kosten zunächst größtenteils von der wbg oder der Stadt getragen werden müssen. Zudem ist der Erfolg dieses Modells stark von der aktiven Beteiligung der Bürger abhängig, was bei geringer Nachfrage oder unzureichender Beteiligung problematisch werden könnte. Dieses Risiko wird jedoch durch eine Anschuborganisation durch ein Quartiersmanagement oder eine Fachkraft deutlich reduziert. Die Finanzierung durch Fördermittel (Anschuborganisation) und die Möglichkeit von Einnahmen durch Vermietung bieten jedoch eine solide Basis für die langfristige Sicherung des Projekts.

² <https://www.stmas.bayern.de/wohnen-im-alter/quartierskonzepte/index.php>

Betreibermodell II: Gastronomie und Selbstorganisation

Abbildung 20: Betreibermodell II



Quelle: eigene Darstellung

Dieses Betreibermodell sieht eine kombinierte Nutzung des Gemeinschaftsraums durch externe, gewinnorientierte Anbieter wie Café- oder Gastronomiebetriebe sowie durch die Bewohner vor. Eine zeitliche (Öffnungszeiten des Cafés bspw. von 10 bis 16 Uhr, außerhalb für Nutzung von Bewohnern offen) oder räumliche Trennung gewährleistet eine flexible und bedarfsgerechte Nutzung durch beide Gruppen. Synergieeffekte ergeben sich unter anderem durch die gemeinsame Nutzung der Küche nach Absprache sowie durch die Bereitstellung von Getränken durch die Gastronomie während Bewohneraktivitäten.

Nutzung

- Gastronomische Nutzung sowie Gestaltung durch Quartiersbewohner (ähnlich zu Betreibermodell 1, jedoch kann der Raum nicht in Gänze und so flexibel durch die Bewohner genutzt werden)

Ausstattung

- Gastronomische Ausstattung: Bereitstellung durch wbg/Stadt oder in Absprache durch Dritte.
- Café-Bereich: Einfache und funktionale Ausstattung für Gastronomiebetrieb.
- Grundausstattung für Bewohner: z. B. Tische, Stühle, Couches, Küchenzugang, Gesellschaftsspiele.
- Räumliche Trennung: Ausstattung des externen Bereichs wird vom jeweiligen Dritten übernommen.
- Bewohnerbereich: Bereitstellung und Einrichtung durch wbg/Stadt mit Fokus auf Multifunktionalität.

Finanzierung

- Sanierungs- und Herstellungskosten: Übernahme durch wbg/Stadt.
- Mieteinnahmen durch Vermietung an Dritte: Anteilige oder geringe Miete von gewinnorientierten Anbietern.
- Kostenlose Nutzung für Bewohneraktivitäten: Keine Gebühren für gemeinwohlorientierte Angebote.

- Ggf. Vermietung für private Feiern: Zusätzliche Einnahmen durch Vermietung an Privatpersonen

Machbarkeit

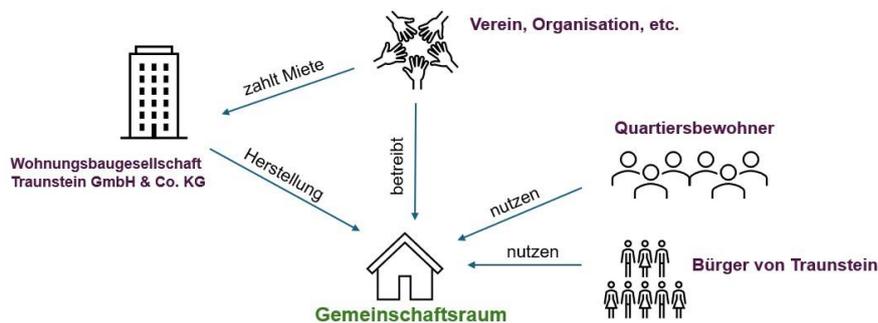
Die Einschätzung zur Machbarkeit des Betreibermodells zeigt klare Vorteile und Herausforderungen. Zu den Vorteilen gehört die finanzielle Entlastung durch Einnahmen aus der Vermietung an Dritte, wodurch der Finanzierungsbedarf für die wbg oder die Stadt reduziert wird. Synergieeffekte entstehen durch die gemeinsame Nutzung von Ressourcen, wie beispielsweise der Küche, und durch das Angebot von Gastronomie während Bewohneraktivitäten, was den Mehrwert des Raums steigert. Die zeitliche oder räumliche Trennung ermöglicht zudem eine flexible und bedarfsgerechte Nutzung durch unterschiedliche Zielgruppen. Darüber hinaus sorgt die Einbindung eines externen Anbieters für eine professionelle Organisation und bietet den Bewohnern zusätzliche Angebote wie einen geregelten Cafébetrieb.

Gleichzeitig sind jedoch auch Nachteile zu berücksichtigen. Die freie und spontane Nutzung des Raums durch Bewohner kann durch die zeitliche oder räumliche Teilung eingeschränkt werden. Das Modell ist außerdem abhängig von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit externer Anbieter. Zusätzlich erfordert es den Aufbau eines vertrauensvollen Verhältnisses zwischen Bewohnern und Dritten, um die gemeinsame Nutzung harmonisch zu gestalten und Akzeptanz auf beiden Seiten sicherzustellen. Die Koordination zwischen Betreibern, Bewohnern und Dritten bringt zudem einen höheren organisatorischen Aufwand mit sich, um Konflikte oder Überschneidungen zu vermeiden.

Insgesamt ist das Modell umsetzbar, setzt jedoch eine sorgfältige Planung, klare Vereinbarungen und den Aufbau vertrauensvoller Beziehungen zwischen allen Beteiligten voraus. Die finanziellen und organisatorischen Vorteile müssen gegen potenzielle Einschränkungen für die Bewohnernutzung abgewogen werden. Eine intensive Abstimmung ist entscheidend, um die unterschiedlichen Interessen zu balancieren, das Vertrauen zu stärken und den Gemeinschaftsraum optimal zu nutzen.

Betreibermodell III: Langfristiger Betrieb durch Externe

Abbildung 21: Betreibermodell III



Quelle: eigene Darstellung

Dieses Betreibermodell beschreibt einen langfristigen Betrieb des Gemeinschaftsraumes durch Externe. Dies bedeutet, dass zwischen der wbg Traunstein und einem gemeinnützigen Anbieter (bspw. einem Verein) ein Mietverhältnis abgeschlossen wird. Um das Ziel zu verfolgen, eine stärkere Gemeinschaft im Quartier zu fördern, sollte es sich um einen gemeinwohlorientierten Anbieter handeln. In diesem Fall agieren die Quartiersbewohner und Bürger aus Traunstein lediglich als Nutzer des Gemeinschaftsraums. Die Verantwortung für dessen inhaltliche Gestaltung und Bespielung liegt nicht bei ihnen.

Nutzung

- Die inhaltliche Gestaltung des Gemeinschaftsraums obliegt primär dem Mieter. Daher ist eine sorgfältige Auswahl des Mieters von großer Bedeutung.
- Im Idealfall verfolgen die wbg und der Mieter ein gemeinsames Ziel: die Förderung der Gemeinschaft im Quartier. Dies kann durch regelmäßige Aktivitäten wie Seniorencafés, Spielenachmittage, Jungentreffs oder kreative Angebote erreicht werden.
- Die Einbeziehung der Bewohnerschaft ist wünschenswert.
- Die Nutzung der vom Mieter organisierten Angebote sollte für die Quartiersbewohner kostenfrei sein.

Ausstattung

- Die konkrete Gestaltung und Ausstattung des Raums liegt beim Mieter und sollte individuell auf die geplante Nutzung abgestimmt sein. Der Raum wird unmöbliert übergeben.
- Eine Küche sollte dennoch als feste Einrichtung eingeplant werden, um auch bei einem möglichen Wechsel des Mieters eine vielseitige Nutzung sicherzustellen.

Finanzierung

- Zunächst entstehen Kosten für die Sanierung und Herstellung des Gemeinschaftsraums. Der Gemeinschaftsraum wird wie ein normales Mietobjekt behandelt und an Externe vermietet.

- Für den Betrieb des Raumes fallen für die wbg keine Kosten an
- Ob der Raum auch an Privatpersonen, bspw. für private Feiern, vermietet wird, entscheidet der Hauptmieter.

Machbarkeit

Dieses Modell bringt einige Herausforderungen mit sich, die es zu berücksichtigen gilt. Zunächst ist es entscheidend, einen geeigneten Mieter oder Betreiber zu finden, der die gleichen Ziele für die Quartiersentwicklung verfolgt wie die wbg Traunstein. Dabei spielt eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung eine zentrale Rolle, um die sozialen und nachhaltigen Ziele der Quartiersentwicklung zu verfolgen.

Die Wohnungsbaugesellschaft hat jedoch nur begrenzte Möglichkeiten, die konkrete Ausgestaltung und Konzeptualisierung des Projekts zu beeinflussen. Dies stellt eine potenzielle Hürde dar, da der Erfolg des Modells stark davon abhängt, wie gut die Ziele der wbg mit den Vorstellungen des Mieters oder Betreibers übereinstimmen. Aus diesem Grund wäre es von Vorteil, wenn die wbg auf bestehende Kooperationspartner oder bereits bekannte, engagierte Organisationen zurückgreifen könnte, die sich bereits in vergleichbaren Projekten bewährt haben.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist, dass eine Aktivierung des Ehrenamts innerhalb der Bewohner- oder Bürgerschaft in diesem Modell nicht erforderlich ist. Stattdessen liegt der Fokus auf der Einbindung von professionellem Personal, das den Betrieb übernimmt. Dieses Personal kann stabile Strukturen aufbauen, nachhaltig sichern und für eine reibungslose Umsetzung der Projekte sorgen. Diese professionelle Herangehensweise trägt dazu bei, eine langfristige Stabilität zu gewährleisten und gleichzeitig den administrativen Aufwand für die wbg zu reduzieren.

Empfehlung zur Etablierung und langfristigen Organisation eines Gemeinschaftsraums in der Au

Auf Grundlage der durchgeführten Sozialraumanalyse, der Expertengespräche sowie der intensiven Bürgerbeteiligung wurden drei mögliche Modelle zur Gestaltung, Organisation und Finanzierung des zukünftigen Gemeinschaftsraums in der Au entwickelt. Unter Einbeziehung bewährter Best-Practice-Beispiele und unserer langjährigen Erfahrung bietet insbesondere das Betreibermodell 1 die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche und nachhaltige Umsetzung. Dieses Modell berücksichtigt sowohl die Bedarfe und Wünsche der Bürger als auch die Erfordernisse einer langfristigen Tragfähigkeit und Eigenverantwortung. Die vorgestellten Betreibermodelle sind modular aufgebaut und können flexibel kombiniert werden. Die Strukturen der einzelnen Modelle schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern lassen sich bei Bedarf miteinander verknüpfen. Konkret bedeutet dies beispielsweise, dass im Rahmen von Betreibermodell 1 auch die Einbindung externer Akteure für die Nutzung und Bespielung des Raums möglich ist – jedoch nicht zwingend erforderlich.

Zielsetzung

Ein Gemeinschaftsraum bietet eine Plattform für Begegnung, Austausch und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Die langfristige Führung und Organisation durch die Bewohner in der Au gewährleisten nicht nur die Nachhaltigkeit des Projekts, sondern fördert auch Eigeninitiative, Identifikation und Verantwortung.

Organisation

Basierend auf den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt ist die Gründung eines eingetragenen Vereins (e.V.) die favorisierte Option, da sie klare Zuständigkeiten und rechtliche Sicherheit schafft. Alternativ bietet auch ein loser Zusammenschluss von Aktiven aus der Au die Möglichkeit, den Zweck des Gemeinschaftsraumes verbindlich zu bespielen. Beide Modelle sind geeignet, eine selbstverantwortliche Struktur zu schaffen und die notwendige Unabhängigkeit von externen Institutionen zu gewährleisten.

Hauptamtliche Unterstützung

Die Notwendigkeit hauptamtlicher Unterstützung wurde mehrfach hervorgehoben. Eine hauptamtliche Kraft könnte folgende Aufgaben übernehmen:

- Koordination von Terminen und Veranstaltungen
- Verwaltung der finanziellen Mittel
- Unterstützung der Ehrenamtlichen
- Netzwerkarbeit mit lokalen Organisationen und Institutionen

Dies entlastet Ehrenamtliche und verhindert eine Überforderung der aktiven Mitglieder.

Es wird empfohlen, in der Initialphase ein Quartiersmanagement durch ein Förderprogramm³ einzusetzen. Dies wurde auch bereits im ISEK empfohlen und bietet neben den dort aufgeführten Argumenten noch zusätzliche Vorteile für den Stadtteil und die Etablierung eines Gemeinschaftsraums. Durch das Quartiersmanagement würde die initiale Phase begleitet und geplant. Diese Phase sollte auf den Aufbau der Organisationsstrukturen (bspw. Vereinsgründung) und die Schulung von Ehrenamtlichen ausgerichtet sein.

³ <https://www.stmas.bayern.de/wohnen-im-alter/quartierskonzepte/index.php>

Nach Abschluss des Förderzeitraums kann die Organisation in die Hände der Bewohner übergeben werden. Weitere Förderungen können beispielsweise durch das Bundesprogramm "Sozialer Zusammenhalt" bereitgestellt werden. Dieses umfasst die von den Ländern eingereichten Landesprogramme mit ihren städtebaulichen Gesamtmaßnahmen⁴. Ein Beispiel für ein solches gefördertes Quartiersmanagement befindet sich in Münster.⁵

Nachhaltigkeit durch Eigenverantwortung

Die Bürger der Au sehen die Selbstverantwortung als Schlüssel für den Erfolg des Projekts. Eine autonome Organisation erhöht den Handlungsspielraum und motiviert die Beteiligten, aktiv zur Gestaltung und Nutzung des Raums beizutragen. Dies sichert eine kontinuierliche Identifikation der Bewohner mit dem Projekt.

Finanzierung

Die Finanzierung des Gemeinschaftsraums wird sich in drei zentrale Phasen gliedern. Die Herstellungsphase, die Initialphase und die der langfristigen Bespielung. Ein Beispiel für die Förderung in der Herstellungsphase stellt das Gemeinschaftshaus in Nürnberg dar.⁶ Hier wurde eine Infrastruktur des Gemeinsamen umfangreich saniert und barrierefrei zugänglich gemacht.

Die Finanzierung der Initialphase kann durch Landesförderung in Form eines Quartiersmanagements erfolgen. Auch die Bereitstellung einer Fachkraft für ein bis zwei Werkzeuge seitens der wbg welche sich um die Aufgaben der Organisationsstrukturen und die hauptamtliche Unterstützung der Ehrenamtlichen kümmert ist denkbar.

Zur finanziellen Absicherung des Gemeinschaftsraums wurden in der Werkstatt folgende Ansätze vorgeschlagen:

1. Mitgliedsbeiträge (auch in niedriger Höhe) für die dauerhafte Unterstützung.
2. Verkauf von Getränken oder Speisen, um Einnahmen zu generieren.
3. Spenden und Sponsoring: Die gezielte Ansprache lokaler Unternehmen sowie Fördermittelakquise durch den Verein können weitere Einnahmen sichern.

Offenheit und Kooperationen

Die Zugänglichkeit des Raumes für externe Personengruppen wurde als Chance identifiziert. Niedrigschwellige Angebote bereichern den Gemeinschaftsraum durch neue Impulse und fördern den Austausch. Darüber hinaus können Kooperationen mit sozialen Organisationen wie bspw. der Lebenshilfe, der AWO, der Caritas oder weiteren kirchlichen Organisationen wertvolle Synergien geschaffen werden, insbesondere bei zielgruppenspezifischen Angeboten, etwa für Senioren.

⁴ https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Programme/SozialerZusammenhalt/Foerderung/foerderung_node.html;jsessionid=C001474DC6C5234112D0756D71462BB1.live11313;
https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderprogramme/sozialer_zusammenhalt/index.php

⁵ https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/praxisbeispiele/DE/sozialer_zusammenhalt/NW_Muenster_Kinderhaus-Brueningheide.html

⁶ https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/praxisbeispiele/DE/sozialer_zusammenhalt/BY_Nuernberg-Langwasser.html

Fazit

Die Etablierung eines Gemeinschaftsraums wie in Betreibermodell I beschrieben und unter Einbindung der Bewohner ist sowohl sinnvoll als auch nachhaltig. Die vorgeschlagenen Strukturen fördern Eigenverantwortung und bürgerliches Engagement, während die finanziellen und organisatorischen Maßnahmen den langfristigen Bestand sichern. Der Raum wird zu einem lebendigen Zentrum, das Gemeinschaft, Kreativität und Zusammenarbeit stärkt.

Quellenverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024a): Statistik kommunal 2023. Große Kreisstadt Traunstein 09 189 155. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Verfügbar unter: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2023/09189155.pdf
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024b): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042. Demographisches Profil für den Landkreis Traunstein. Verfügbar unter: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09189.pdf
- BBSR (2023): Infrastrukturen des Gemeinsamen in der gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung. Untersuchung der Potentiale und Umsetzungshemmnisse für die Realisierung von Infrastrukturen des Gemeinsamen. Verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-34-2023-dl.pdf;jsessionid=E094B12AC0F3285361891FACB378A5F6.live11312?__blob=publicationFile&v=4
- CIMA (2023): Einzelhandelskonzept für die Stadt Traunstein 2023. Verfügbar unter: <https://www.traunstein.de/stadtentwicklung-wirtschaft/stadtentwicklung/einzelhandelskonzept/>
- GdW (2023): GdW Branchenbericht 9. Wohntrends 2040.
- InWIS ISA (o.J.): Interaktive Standortanalyse (ISA). Verfügbar unter: <https://interaktive-standortanalyse.de/>
- ISEK (2016): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept. Stadt Traunstein.
- ISEK (2023): Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Innenstadt. Ergebnisbericht.
- Nordrhein-Westfalen (NRW) (2022): Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB). Ministerialblatt (MBL NRW.), Ausgabe 2022 Nr. 15 vom 28.04.2022 Verfügbar unter: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_de-tail_text?anw_nr=7&vd_id=20405&vd_back=N242&sg=0&menu=0
- Stadt Traunstein (2024a): Traunstein in Zahlen. Verfügbar unter: <https://www.traunstein.de/stadt-buerger/stadtportrait/traunstein-in-zahlen/>
- Stadt Traunstein (2024b): Seniorenbeirat Traunstein. Verfügbar unter: <https://www.traunstein.de/stadt-buerger/stadtpolitik/seniorenbeirat/>
- Steffens, Barbara (2014): Alter, Gesundheit, Pflege: Ministerin Steffens: Das Quartier muss Lebensqualität bis ins hohe Alter bieten – Internationale Messe REHACARE stellt Quartiersentwicklung in den Mittelpunkt. <https://www.mhkgb.nrw/ministerium/presse/pressemitteilungsarchiv/pm2014/pm20140924a/index.php> (24.04.2018).

