



NATUR ERHALTEN RESSOURCEN SPAREN

Altenheim an einem geeigneten Standort

Inhalt



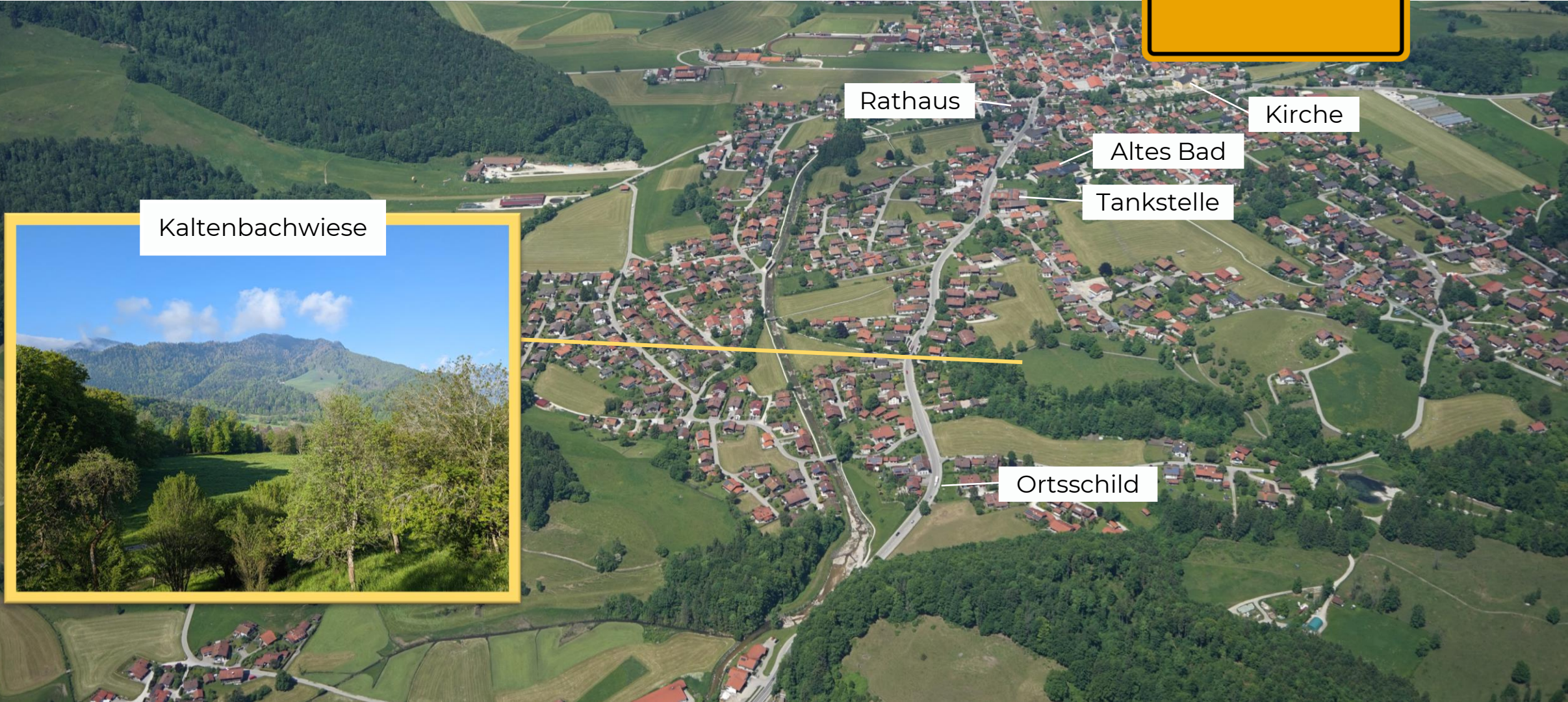
- ❖ Die Kaltenbachwiese - Lage
- ❖ Die Bürgerinitiative
- ❖ Chronik des Bauvorhabens
- ❖ Unsere Einwände und Forderungen
 - ❖ Natur erhalten – Ressourcen sparen
 - ❖ Baumaßnahmen / Bebauungsplan
 - ❖ Alternativstandort für ein Altenheim
 - ❖ Alternative Senioren- und Pflegekonzepte
- ❖ Ziele
- ❖ Aktuelle Entwicklungen und weitere Ziele der Bürgerinitiative
- ❖ Dokumentation der Gespräche mit Mitarbeitern aus dem Pflegebereich und der Seniorenbetreuung
- ❖ Quellen und Links

Die Kaltenbachwiese | Lage



Chiemgau – Achenal - Unterwössen - 47.731494, 12.464684, Dezimalgrad DZ

Unterwössen



Kaltenbachwiese

Rathaus

Kirche

Altes Bad

Tankstelle

Ortsschild

Die Bürgerinitiative | Ziele und Forderungen

Ausgangslage:

Pläne / Verhandlungen zur Errichtung eines Kreisalteneims auf einer ca. 8.000 m² großen landwirtschaftlich genutzten Fläche (Wiese am Kaltenbach)

Gründung der Bürgerinitiative:

Zusammenschluss von 16 Bürgerinnen und Bürgern aus Wössen zu einer überparteilichen Bürgerinitiative (Anfang März 2023)

Ziele:

Bewahrung der Wiese am Kaltenbach vor Bebauung und Bodenversiegelung und Schutz des angrenzenden Biotops

Forderung:

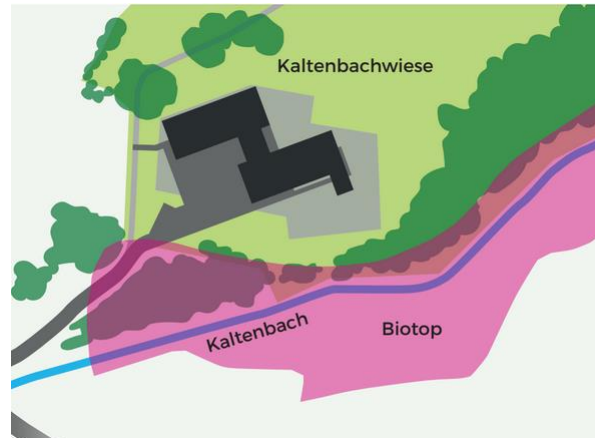
Suche eines alternativen Standortes für ein Altenheim, vorzugsweise Nahe des Ortszentrums



Chronik des Bauvorhabens

- **Anfang 2020:** der Betreiber des bisherigen Seniorenheims in Unterwössen kündigt an, den Betrieb aufgrund sich ändernder sozialer und gesetzlicher Anforderungen nur noch bis 2025 fortführen zu können. Das Heim wird aber nicht geschlossen, bis ein anderer Standort gefunden wird. Es hat einen Bestandsschutz bis 2036.
- **2020:** die Gemeinden Marquartstein, Unterwössen, Schleching und Reit im Winkl beauftragen die AfA (Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung GmbH) den Pflegebedarf bis 2031 zu ermitteln.
- **September 2020:** Interkommunales Seniorenkonzept mit einer Bedarfsermittlung an 185 Pflegeplätzen bis 2031 für die 4 Nachbargemeinden wird vorgestellt.
- **2021:** Die Gemeinde Unterwössen prüft 3 mögliche Standorte. (Mündliche Prüfung – Prüfdokumente oder Vergleichsrechnungen sind nicht vorhanden) Die beiden Standorte im Ortszentrum scheinen ungeeignet da entweder zu nah an der Schule oder da der Grunderwerb aktuell nicht möglich ist. Beide Standorte bieten zukünftig weiteres Entwicklungspotenzial als Wohn- oder Gewerbefläche. Nur das Grundstück am Kaltenbach erscheint für die Gemeinde als Standort grundsätzlich geeignet und verfügbar.
- **Ende November 2021:** Anfrage bei der Regierung Oberbayerns durch die Gemeinde bzgl. der Bebauung der Kaltenbachwiese
- **Anfang Februar 2022:** Beschluss des Gemeinderats, den Standort Kaltenbachwiese weiter zu verfolgen
- **Ende Juni 2022:** Zustimmung der Regierung Oberbayerns zur Bebauung unter Einhaltung bestimmter Auflagen bzgl. Hochwasserschutz, Anbindung, Artenschutz und Schutz des Biotops
-> Die Gemeinde geht aktiv auf die Grundstücksbesitzer (die Kongregation der Barmherzigen Schwestern) und die Kreisaltenheime Traunstein GmbH zu und vermittelt den Kontakt zu den Verhandlungspartnern
- **Ende November/Anfang Dezember 2022:** Information über den Standort am Kaltenbach in einer Bürgerversammlung sowie in der Gemeindezeitung. Die Verhandlungen der beiden Vertragspartner sind zu diesem Zeitpunkt bereits aufgenommen worden. Die Verhandlungen sind bis dato noch nicht abgeschlossen.

Geplantes Bauvorhaben



Grafik aus dem Traunsteiner Tagblatt nachillustriert vom 05.12.2022

Die geplante Bebauung umfasst zwei 4-stöckige Gebäudeteile mit Verbindungsgebäude, Stellplätzen und Zufahrtswegen auf einer Fläche von ca. 5600 m². Die verhandelte Gesamtfläche inklusive Grünland und Biotopfläche / Bachlauf beträgt ca. 8.000 m².

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Weg von Seiten der Hauptstraße (B305) und wird zu einer zweispurigen Straße plus Gehweg ausgebaut.

Geplant ist eine Einrichtung mit 92 Pflegeplätzen und 16 Tagespflegeplätzen.

4 Stockwerke: SG, EG, OG, DG (Vergleich Kreisaltenheim Palling: 3 Stockwerke)



Foto: Kaltenbach Wanderweg - Blick Richtung Norden

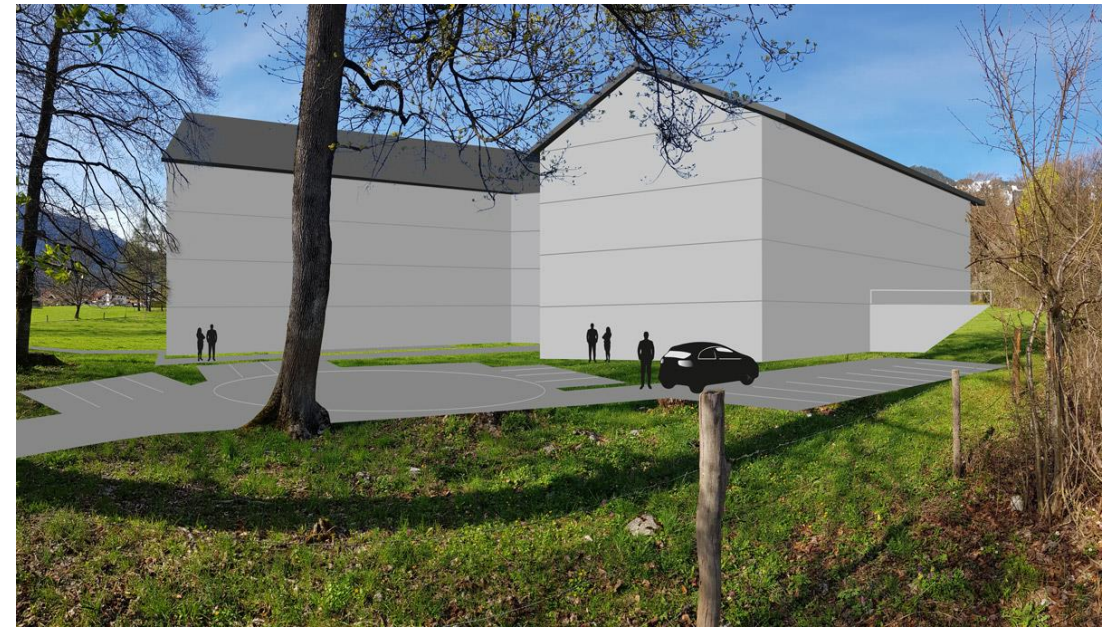


Foto: Illustration gemäß des Grundrissplans der Gemeinde

Zum Vergleich: Kreisaltenheim Palling

Kreisaltenheim in Palling: 3 Stockwerke, 90 Pflegeplätze und 7 Tagespflegeplätze
geteilter Baukörper mit Verbindungsgang - **Bauzeit 2 ¼ Jahre**
Fertigstellung: Herbst 2022

Luftbildaufnahmen des Gebäudes und der Baustellen unter:

<https://www.luftbild-traunstein.de/Bildergalerie/2021/Palling-Altenheim/palling-altenheim.htm>



Palling Kreisaltenheim von oben
Grafik aus Google Map nachillustriert.



Unsere Forderungen



Erhalt der Wiese und des Baumbestandes am Kaltenbach und Schutz des angrenzenden Biotops

Bewahrung natürlicher und wertvoller Grünflächen in Wössen

Nutzung bereits bestehender Gebäude und bebauter Flächen



Prüfung von alternativen Konzepten und alternativen Standorten

Berücksichtigung der Bedürfnisse von Pflegebedürftigen und Angehörigen

Einbindung von Experten und interessierten und engagierten Bürgern in den Planungs- und Entscheidungsprozess



Reduzierung des Flächenverbrauchs und der fortschreitenden Bodenversiegelung

Einhaltung des Grundsatzbeschluss der Gemeinde zur Innenverdichtung

Natur erhalten - Ressourcen sparen

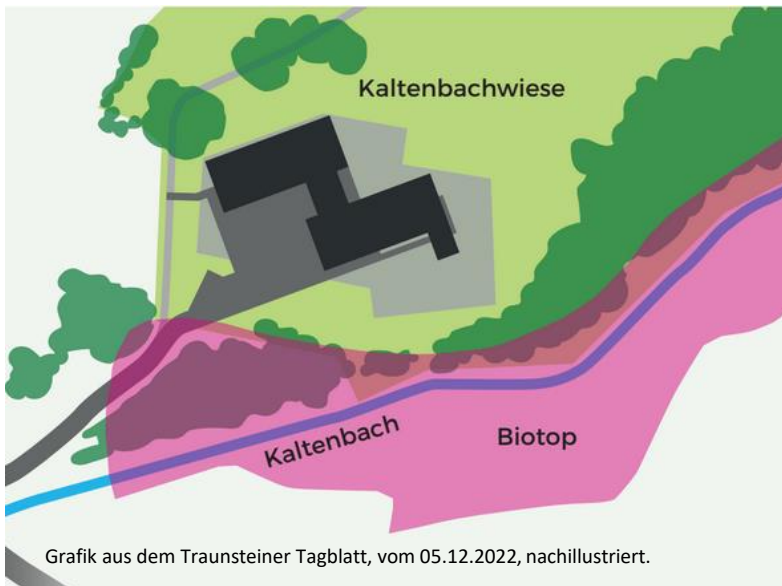


- Wiese und Biotop werden als Naherholungsbereiche geschätzt; von Wössnern, Achentalern und Gästen
- Tourismus Achental wirbt mit dem Motto „eins mit der Natur“
- Sanfter und naturnaher Tourismus auch als Werbung für die Gemeinde Unterwössen
- Der Erhalt dieser Kulturlandschaft ist für die Zukunft der Region von wesentlicher Bedeutung
- Die Gemeinden des Ökomodells Achental fördern eine umweltverträgliche und zukunftsorientierte Entwicklung unserer Region
- Wiesen mit Kühen sind das Symbol der alpenländischen Kultur
- Die Kaltenbachwiese ist eine der letzten Weidewiesen in Unterwössen
- Alm- und Viehwirtschaft gehört seit über 500 Jahren zum Chiemgauer Landschaftsbild

Natur erhalten - Ressourcen sparen



- Das Areal ist noch völlig unerschlossen
- Die Wiese ist landwirtschaftliche Nutzfläche
- Der Bereich der Wiese, auf dem die Bebauung geplant ist, ist bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes nicht rechtlich geschützt, aber die Wiesenflächen und das Biotop herum gelten als schützenswert.
- Das Biotop ist seit 1991 ausgewiesen, bestehend aus 100 % heimischen Strauch- und Baumarten
- Das Biotop ist eins von zwei Biotopen innerhalb des Ortsgebietes
- Das Biotop würde zunächst durch lange Baumaßnahmen beeinträchtigt, dann durch den laufenden Betrieb (Lärm, Licht und Luftverschmutzung)



Baumaßnahmen und Bebauungsplan

Widerspruch zum Grundsatzbeschluss & Innenentwicklungskonzept des Ökomodells Achenal

Großflächige Bodenversiegelung hat einen negativen Einfluss auf die Natur (Hitzeentwicklung, Versickerung, Grundwasserspiegel, etc.)

- Politische und gesellschaftliche Forderung nach Reduzierung der Flächenversiegelung u.a.:
 - Koalitionsvertrag (2018) der Bayerischen Staatsregierung
 - Verpflichtung im Bayerischen Landesplanungsgesetz (2021)
- Grundsatzbeschluss zur Innenverdichtung der Gemeinde Unterwössen, basierend auf dem Landesentwicklungsplan Bayern sowie dem Regionalplan Südostbayern
- Innenentwicklungskonzept des Ökomodells Achenal :
„Nutzung un- und untergenutzter Gebäude und Flächen“



„Die so identifizierten un- und untergenutzten Flächen und Gebäude mit einem potenziellen Baurecht im Innenbereich der Gemeinden sollen zukünftig genutzt werden („Aktivierung“), um Bebauungen im Außenbereich (auf der „grüne Wiese“) zu reduzieren und somit den Flächenverbrauch zu senken.“

<https://www.oekomodell.de/news-article/innenentwicklung-ein-lebensgefuehl/>

Baumaßnahmen und Bebauungsplan



Gewährleistung der Verkehrssicherheit der geplanten Einfahrt

- Die geplante Einfahrt zum Altenheim liegt in einer langgestreckten Kurve direkt hinter der Brücke vom Kaltenbach und mündet auf die Bundesstraße B305.
- Die Sicht ist aufgrund der Kurvensituation und des Brückengeländers extrem eingeschränkt
- Die Gewährleistung des erforderlichen Sichtdreieckes von 70 m in jede Richtung ggf. nur unter erheblichen Baumaßnahmen zu gewährleisten
- Aktuelle Sicht nach links in Fahrtrichtung Reit im Winkel beträgt 49m. Im erforderlichen Sichtdreieck befinden sich u.a. das Brückengeländer und 3 Kabelverteilerkästen
- Eine genaue Prüfung der Sachlage durch das Staatliche Bauamt Traunstein hat noch nicht stattgefunden
- Es gab bisher lediglich ein informelles Gespräch mit der Gemeinde über die verkehrsrechtliche Erschließung und Anbindung an die B305
- Planunterlagen wurden mit dem Straßenbauamt noch nicht besprochen



Alternativstandort für ein Altenheim

Erkenntnisse aus Gesprächen mit Mitarbeitern aus dem Pflegesektor und der Seniorenbetreuung

Soll Wünsche und Bedürfnisse	Ist Aktuelle Situation
<ul style="list-style-type: none">• Pflege daheim so lange wie möglich oder stationär am Heimatort, in vertrauter Umgebung mit besseren Besuchsmöglichkeiten für Angehörige• „Kleinpflegeheime“ statt großer „unpersönlicher“ Altenheime• Trennung von Tagespflege und stationärer Pflege sinnvoll und bewährt• Tagespflege und betreutes Wohnen gebündelt in der Ortsmitte, um den Senioren auch weiterhin die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen• Förderung von gemeinschaftlichen Miteingenerationenübergreifend• Stärkung der ambulanten Versorgung• Förderung von ambulant betreutem Wohnen und altersgerechten Wohnungen	<ul style="list-style-type: none">• Pflegeheim erst ab einer bestimmten Anzahl an Pflegeplätzen wirtschaftlich (65-70)• Sehr hohe Auslastung der Pflegeheime erforderlich, da sonst unrentabel• Großer Mangel an Pflegepersonal• Verwaltungsaufwand ist bei einem großen Pflegeheim geringer als bei mehreren kleinen Pflegeeinrichtungen• Betrieb mehrerer kleiner Pflegeheime daher oft unwirtschaftlich• Energiekosten, Grundstückskosten etc. aktuell sehr hoch, Kosten des Pflegepersonals steigen weiter durch neue Tarifbezahlung• Gesetzliche Vorgaben und Bürokratie erschweren die ambulante Pflege
 Kleinere Altenheime im Ortszentrum mit geringerem Flächenbedarf	 Große Altenheime am Ortsrand mit erhöhtem Flächenbedarf

Alternative Senioren- und Pflegekonzepte

Mögliche Szenarien und Pflegekonzepte



Pflegeheim in Unterwössen
und Satellitenpflegeheim in
Reit im Winkl



Förderung und Ausbau von ambulant
betreutem Wohnen und ambulanter
Pflege



Getrennte Pflegeeinrichtungen
für Tagespflege, betreutes
Wohnen und stationäre Pflege



Auf- und Ausbau bürgerschaftlich
getragener Nachbarschaftshilfe



Dezentrale Pflegeeinrichtungen
- 4 Kleinpflegeheime in
- 4 Gemeinden
- mit zentraler Verwaltung



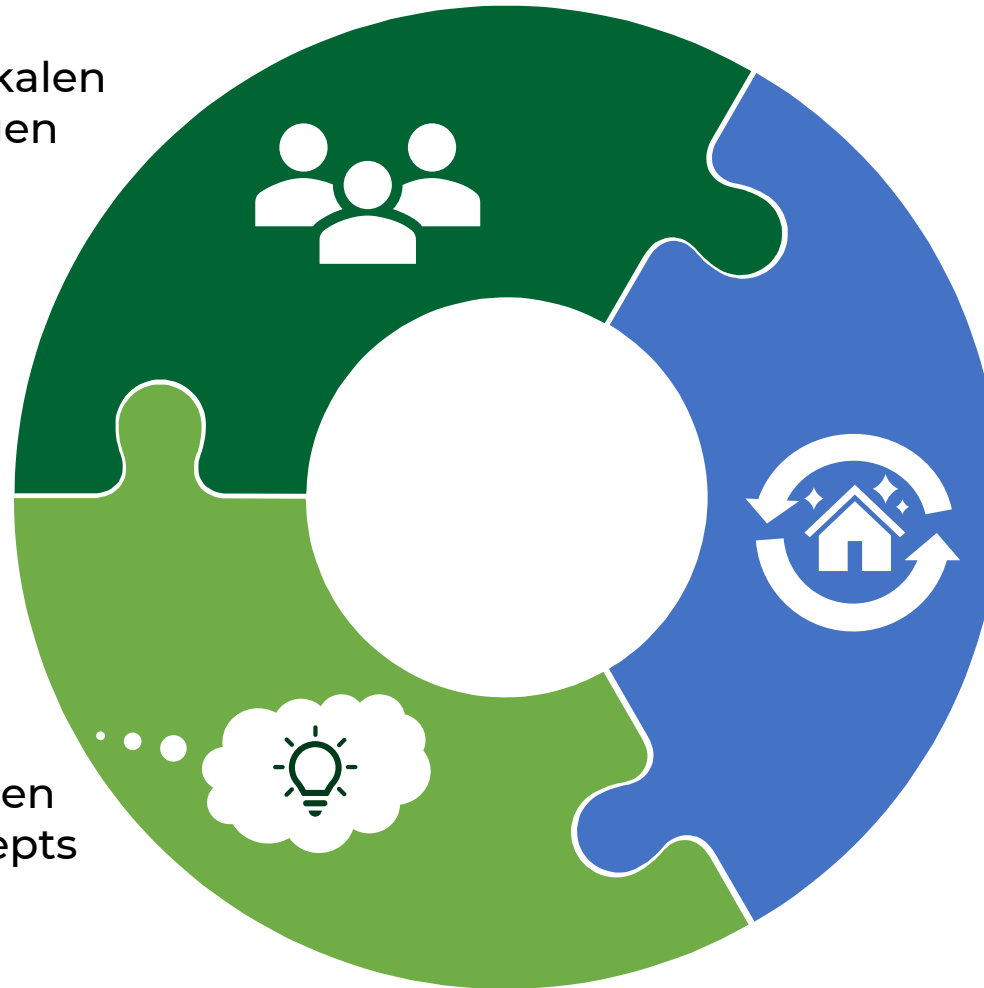
Motivation privater Hausbesitzer
zur Schaffung barrierefreier
Wohnräume



Entwicklung von Quartierskonzepten
(Quartiersmanager)

Ziele

Arbeitsgruppe mit allen lokalen Akteuren und ortsansässigen Fachkräften aus der Seniorenarbeit, Gemeindevertretern, Bürgerinitiative und engagierten Bürgern



Erarbeitung eines passenden Pflege- und Seniorenkonzepts für Wössen und die 3 Nachbargemeinden

Verwendung ungenutzter Flächen und Gebäude im oberen Achantal und Erhalt wertvoller Grünflächen

Aktuelle Entwicklungen

Aktuelle Entwicklung



Präsentation der Standort-Analyse für das Kreisaltenheim am 13.11.2023 im Rahmen der Gemeinderatssitzung durch „Wüstinger & Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH“

Die Standortbewertung erfolgte aus städteplanerischer Sicht, d.h. die Kriterien waren: Bebauung, Erschließung, städtebauliches Entwicklungspotential, Flächenbedarf und Einbindung des 4-stöckigen, H-förmigen Gebäudes ins Ortsbild.

[Link zur Standortanalyse \(Webseite der Gemeinde Unterwössen\)](#)

Die Frage, inwieweit die Standorte aus Sicht der Senioren für ein Altenheim geeignet sind, wurde nicht berücksichtigt.

Natur- und Landschaftsschutz, Erhalt landwirtschaftlicher Flächen und Reduzierung des Flächenbedarfs wurden bei der Bewertung außer Acht gelassen.



Die Verhandlungen zwischen der Kreisaltenheime Traunstein GmbH und der Kongregation der Barmherzigen Schwestern dauern an (Beginn der Verhandlungen: ~Herbst 2022).



Wiederaufnahme der Gespräche zwischen dem Betreiber des Anthojo-Seniorenheims und der Gemeinde

Weitere Ziele



Beteiligung der Wössner Bürgerinnen und Bürger am Planungs- und Entscheidungsprozess



Weitere Gespräche mit Mitarbeitern aus dem Pflegebereich und der Seniorenbetreuung



Weitere Gespräche zwischen der Anthojo-Gruppe und der Gemeinde bzgl. der zukünftigen Nutzung des bestehenden Seniorenheims im Hinblick auf die pflegerische Versorgung in Wössen



Suche nach geeigneten Alternativstandorten

Dokumentation der Gespräche mit Mitarbeitern aus dem Pflegebereich und der Seniorenbetreuung



Datum	Anlass	Erfahrungen
März/April 2023	Gespräche mit Mitarbeitern aus der Seniorenbetreuung (Achtental und Chiemgau)	<ul style="list-style-type: none">▪ Pflegeheim wirtschaftlich rentabel ab ca. 65 Plätze▪ Bewährtes Konzept Tagespflege und Betreutes Wohnen separat von voll stationären Pflegeplätzen (Demenzzentrum etc.) -> besser für Psyche der noch selbstständigen Senioren▪ Förderung von 60.000€ pro Platz vom Staatsministerium für Gesundheit und Pflege (StMGP) „PlegesoNah-Förderprogramm“ (Pflegeeinrichtung am Heimatort) -> „attraktive Förderung mit positiver Auswirkung auf die Investitionskosten“▪ Durchschnittlicher Aufenthalt der Bewohner ca. 6 Monate, Pflegegrad sehr hoch (schwere Beeinträchtigung der Selbstständigkeit)▪ Es gibt einen großen Bedarf an Pflegeplätzen im Achtental▪ Pflege-Situation in Reit im Winkl ist schlecht -> Pflegeheim wird dort dringend benötigt▪ Wenn ältere Menschen ins Pflegeheim kommen, verkürzt sich oft die Lebensdauer▪ Es ist wichtig, ältere Menschen ins Ortsleben zu integrieren

Dokumentation der Gespräche mit Mitarbeitern aus dem Pflegebereich und der Seniorenbetreuung



Datum	Anlass	Erfahrungen
12.05.2023	<p>Seniorenmesse in Unterwössen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Gespräche mit Quartiersmanagern aus dem Achantal▪ Gespräch mit Mitarbeiter eines ambulanten Pflegedienstes aus dem Achantal	<ul style="list-style-type: none">▪ Altenheim am besten Nahe des Ortszentrums▪ Betreute Wohngruppen / Betreutes Wohnen sind gefragt aber für die meisten zu teuer.▪ Generationsübergreifende Kontakte mit Kindern /Jugendlichen sind sehr wichtig▪ riesige Altenheime sind weder bei Pflegebedürftigen noch beim Pflegepersonal beliebt. Kleine familiärere Altenheime wären besser für den persönlichen Kontakt und die persönliche Pflege.▪ kleine Altenheime sind mittlerweile nicht wirtschaftlich. Hohe Auslastung (>96%) notwendig, Pflegepersonalmangel ist ein großes Problem. Trotz hoher Nachfrage an Pflegeplätzen können aufgrund Personalmangels die Heime nicht voll ausgelastet werden -> Insolvenzgefahr▪ Pflegeplätze in Heimatnähe immer schwieriger zu finden, auch da Plätze an Nichteinheimische vergeben werden müssen, um die Auslastung sicherzustellen▪ Ambulante Pflege sollte mehr ausgebaut werden – Bedarf und Nachfrage ist hoch, aber ambulanten Pflegediensten wird die Arbeit durch bürokratische und gesetzliche Vorschriften erschwert. Hinzu kommen erhöhte Personal – und Energiekosten (Benzin etc.)▪ Pflegesituation in Reit im Winkl schwierig (kein Altenheim, nur ambulanter Pflegedienst)▪ Nur ein Pflegedienst ist noch in Reit im Winkl tätig, Betreuung aber nur tagsüber.▪ Reit im Winkl arbeitet an einem eigenen Seniorenkonzept. Umbau des ehemaligen Seniorenheims zur Kita und zu Seniorenwohnungen in einem Gebäude▪ Die meisten Menschen wollen so lange wie möglich daheim gepflegt werden und kommen erst sehr spät ins Pflegeheim, meist frühestens ab Pflegegrad 3 mit schwerer Beeinträchtigung der Selbstständigkeit▪ Wünschenswert wären mehr altersgerechte Wohnungen▪ Bereits beim Bau neuer Häuser und Wohnungen sollte ans „Wohnen und Pflege im Alter“ gedacht werden. (altersgerecht bauen, Möglichkeit Einfamilienhäuser später in mehrere Wohneinheiten umzubauen etc.), mehr Bauprojekte für Mehrgenerationen-Häuser etc.

Dokumentation der Gespräche mit Mitarbeitern aus dem Pflegebereich und der Seniorenbetreuung



Datum	Anlass	Erfahrungen
Mai 2023	Gespräch mit einem Mitarbeiter eines Seniorenheims im Achantal	<p><u>Anforderung an Pflege/Altenheime</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Notwendigkeit große Räumlichkeiten für Physio- und Bewegungstherapien, hoher Platzbedarf wegen Rollstühlen, Pflegebetttransport etc.)▪ Heller Standort – Sonnenlicht ist wichtig für die psychische Gesundheit▪ Keine Lage abseits des gesellschaftlichen Lebens, Möglichkeit der selbstständigen Teilnahme am Alltagsleben (bei noch vorhandener Mobilität) oder auch nur durch „Zuschauen“ (Aussicht vom Balkon oder Fenster, Sitzbänke an Straße etc.)▪ Ruhezonen innerhalb der Einrichtung (zum Bsp. Gartenbereich, ruhige Zimmer)▪ Nähe/Kontakt zu Kindern und Jugendlichen sehr wichtig -> gemeinsame generationsübergreifende Veranstaltungen / Aktionen▪ Betreutes Wohnen ist sowohl bei den Pflegebedürftigen als auch bei den Pflegenden sehr beliebt, aber für die meisten Pflegebedürftigen zu teuer <p><u>Aktuelle Situation Pflegeheime</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Pflegeheim erst ab Pflegegrad 2 erlaubt, d.h. mit erheblicher Beeinträchtigung der Selbstständigkeit▪ Nicht nur ältere Menschen unter den Bewohnern, sondern auch immer mehr jüngere Pflegebedürftige (Suchtkranke, Menschen mit Verwirrtheit, etc.)▪ Niedrige Löhne trotz Tarifabschluss, teilweise schwierige Arbeitszeiten (oft mangelnde Vereinbarkeit von Privat- und Berufsleben) <p><u>Persönliche Einschätzung Standort Sägewerk</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ im Winter zu wenig Sonne, zu schattig durch die dahinter liegenden Berge▪ zu nah am Bach und zu nah an B305 (Verkehrslärm vor allem durch Motorradfahrer am Daxenberg)▪ zu weit weg vom Ortszentrum, Kontakt mit Kindergarten / Schulkindern wird erschwert. <p><u>Persönliche Einschätzung Standort Kaltenbachwiese:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Schöner Ausblick ins Grüne, aber zu abseits, zu weit entfernt vom Dorfleben, keine Abwechslung für die Bewohner - keine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben möglich, nichts fußläufig zu erreichen, „nichts zum Sehen“ oder Erleben.▪ Ortszentrum / Geschäfte fußläufig für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht zu erreichen.▪ Kontakt mit Kindern / Jugendlichen wird durch die Entfernung zum Ortszentrum erschwert

Weiterführende Links und Informationen

<p>Gemeinde Unterwössen Informationen</p>	<p>https://www.unterwoessen.de/aktuelles/baumassnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interkommunales Seniorenkonzept • Stellungnahme der Regierung Oberbayerns zum Standort Kaltenbachwiese • Standortanalyse Kreisaltenheim • Planskizze des Bauvorhabens mit eingezeichnetem Biotopbereich <p>Die Vegetationserfassung und die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Kaltenbachwiese waren ursprünglich auch auf der Webseite der Gemeinde veröffentlicht worden, sind aber nun nicht mehr verfügbar.</p>
<p>Rettet die Kaltenbachwiese Informationen</p>	<p>https://rettet-die-kaltenbachwiese.de/events-und-news/ Neuigkeiten & Infobriefe der Bürgerinitiative</p> <p>https://rettet-die-kaltenbachwiese.de/informationen/ Häufig gestellte Fragen Flächenverbrauch Fakten</p>
<p>Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales Kommunale Seniorenpolitik</p>	<p>https://www.stmas.bayern.de/senioren/kommunen/index.php</p> <p>https://www.stmas.bayern.de/imperia/md/content/stmas/stmas_inet/senioren/3.6.2.2_broschure_leitfaden_fur_die_kommunale_seniorenpolitik_in_bayern.pdf Leitfaden für kommunale Seniorenpolitik</p>
<p>Ökomodell Innenentwicklung</p>	<p>https://www.oekomodell.de/news-article/innenentwicklung-ein-lebensgefuehl/ Aktueller Sachstand über das Innenentwicklungskonzept der integrierten ländlichen Entwicklung im Achenal</p>
<p>Kreisaltenheim Palling Luftbildaufnahmen</p>	<p>https://www.luftbild-traunstein.de/Bildergalerie/2021/Palling-Altenheim/palling-altenheim.htm Bildstrecke des Bauprojektes</p>