

# Markt Mainleus

Landkreis Kulmbach

## Quartierskonzept Hornschuchshausen

Soziokulturelles  
Integrationsprojekt  
"Spinnstube"



**Nürnberg / Bamberg, den 26.05.2015**



**Büro PLANWERK**  
Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr  
90491 Nürnberg, Winzelbürgstr. 3  
Tel. 0911-476404 Fax 0911-471632  
[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de)  
[kontakt@planwerk.de](mailto:kontakt@planwerk.de)



**Büro für Städtebau und Bauleitplanung**  
Wittmann, Valier und Partner GBR  
96047 Bamberg, Hainstraße 12  
Tel. 0951-59393 Fax 0951-59593  
[www.staedtebau-bauleitplanung.de](http://www.staedtebau-bauleitplanung.de)  
[info@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:info@staedtebau-bauleitplanung.de)

## Inhaltsverzeichnis

### **TEIL A: GRUNDLAGEN ZUM QUARTIERSKONZEPT HORNSCHUCHSHAUSEN**

1. Einführung .....	4
2. Lage im Raum und Umgriff des Projektgebiets .....	4
3. Wesentliche Grundzüge des integrierenden, modellhaften Gesamtprojekts .....	6

### **TEIL B: BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN ZUR KONZEPTENTWICKLUNG "SPINNSTUBE"**

1. Bestehende Infrastruktur im Sozialbereich / Mehrgenerationenhaus Mainleus .....	8
2. Erkenntnisse aus dem seniorenpolitischen Gesamtkonzept des Landkreises Kulmbach .....	9
3. Erkenntnisse aus der Jugendbefragung des Landkreises von 2009 .....	10
4. Erkenntnisse aus Der Jugendbeteiligung in der Marktgemeinde Mainleus (Juli 2014- April 2015) .....	11
5. Einrichtung eines Gastronomiebetriebes mit erweiterten Tagungsräumlichkeiten .....	13
5.1. Zusammenfassung Bericht über die <u>betriebstechnische</u> HOGA® betreffend geplanten Gastronomiebetrieb .....	13
5.2. Zusammenfassung Bericht über die <u>betriebswirtschaftliche</u> HOGA® - Untersuchung betreffend geplantes Gastronomieobjekt „Spinnstube“ .....	14
5.3. Zusammenfassung AWO-Bericht Integrationsprojekt „Spinnstube“ .....	14
6. Integrationsprojekt Spinnstube / Zusammenfassende Beschreibung und Einordnung des Projekts .....	14
6.1. Zusammenfassung und Einordnung .....	14
6.2. Angebotserweiterung des soziokulturellen Integrationsprojekts Spinnstube zum integrierenden, modellhaften Gesamtprojekt .....	15

## **TEIL C: ANGEBOTSERWEITERUNG DES SOZIOSTRUKTURELLEN INTEGRATIONSPROJEKTS "SPINNSTUBE" ZUM INTEGRIERENDEN, MODELLHAFTEN GESAMTPROJEKT**

1. Tagungskonzept der AWO – Arbeiterwohlfahrt für den Standort Spinnstube .....	16
2. Kurzkonzeption für die Installation eines Jugendtreffs in den Kellerräumen der Spinnstube .....	17
3. Konzeption für den "Ort der Erinnerung" .....	20
4. Konzeption für einen "Treffpunkt der Generationen" .....	20
5. Einrichtung von 24 barrierefreien Wohneinheiten .....	22
6. Konzept für die Einrichtung einer Sozialstation im Ensemble Hornschuchshausen .....	22
7. Konzept für den Einsatz eines Quartiermanagements .....	25
Tätigkeitsschwerpunkte: .....	25
Ziele .....	26
Räumlichkeiten .....	26
Ausstattung .....	26
Zeitrahmen .....	26
Personal .....	26
8. Planung Nutzungserweiterung und Ermittlung der Mehrkosten .....	29
9. Kostenaufstellung laufende Betriebskosten .....	35
9.1. Sozialstation .....	35
9.2. Jugendraum .....	35
9.3. Quartiersmanagement .....	36

## **TEIL A: GRUNDLAGEN ZUM QUARTIERSKONZEPT HORNSCHUCHSHAUSEN**

### **1. EINFÜHRUNG**

Der Markt Mainleus beabsichtigt, im Rahmen der Städtebauförderung ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten zu lassen. Parallel zum ISEK und mit hoher zeitlicher Priorität sollen im Rahmen eines Quartierskonzeptes die Möglichkeiten und Bedingungen für die Entwicklung des Sozialprojekts (Sozialstation, Spinnstube, Integrationsprojekt und weitere zu entwickelnde Bausteine) im Mainleuser Ortsteil Hornschuchshausen vertieft untersucht werden.

Insgesamt sind die Ziele des ISEK auf die Entwicklung eines Konzeptes für die Nachnutzung der Industriebrache der ehemaligen Spinnerei und die Vorbereitung der Umsetzung des genannten Wohnungs- und Sozialprojektes "Spinnstube" stark ausgerichtet.



Als getrennter aber letztendlich in das ISEK zu vernetzender Baustein soll die Thematik des Quartierskonzeptes für Hornschuchshausen und das dortige Sozialprojekt vorrangig und zeitnah bearbeitet werden. Die bereits bestehenden Kooperationen zur Realisierung der Zielsetzung "Mehrgenerationenwohnen" sind aufzugreifen. Das seniorenpolitische Gesamtkonzept des Landkreises Kulmbach ist Hintergrund für die Entscheidungen. Das Sozialprojekt bzw. die sozial strukturellen

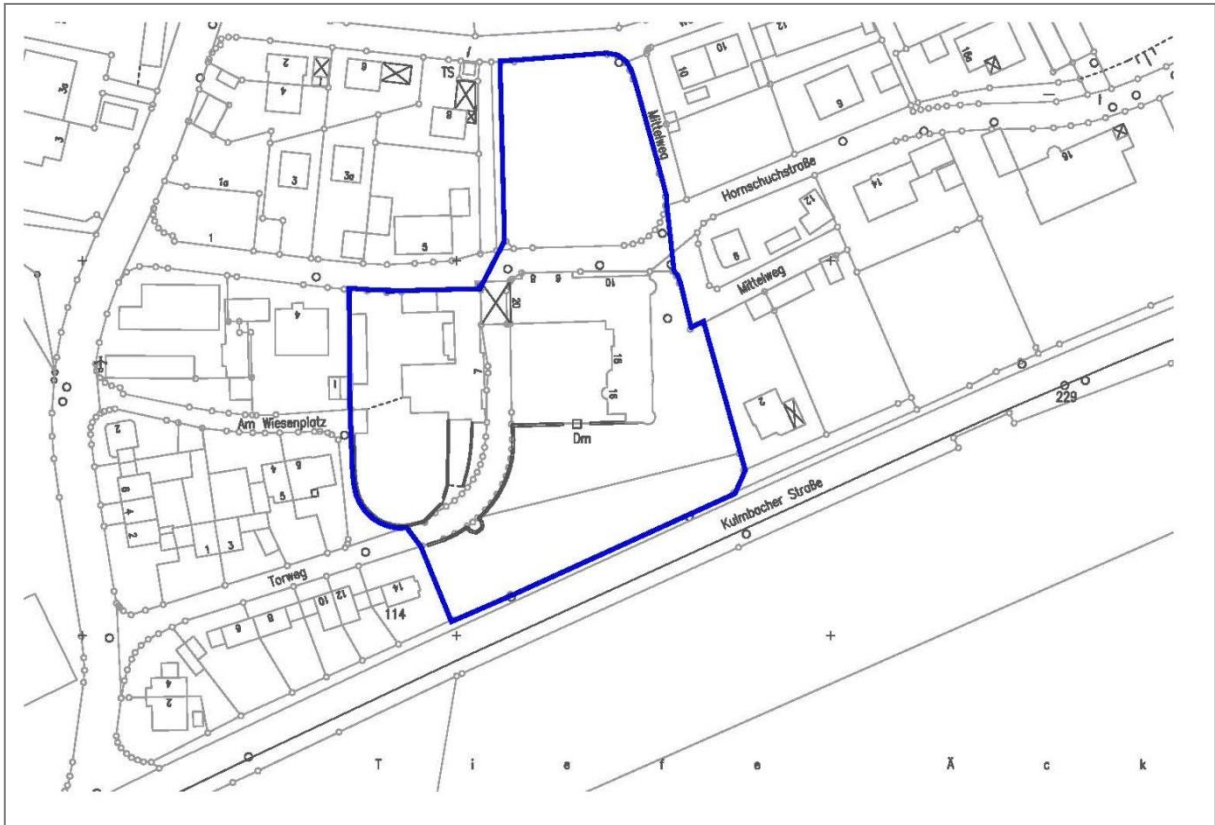
Fragestellungen sind mit dem städtebaulichen Konzept, das sich mit dem Ortskern des Hauptortes befasst, räumlich und inhaltlich zu verbinden.

### **2. LAGE IM RAUM UND UMGRIFF DES PROJEKTGEBIETS**

Der Markt Mainleus mit insgesamt 42 Ortsteilen liegt im Landkreis Kulmbach und grenzt westlich an das Stadtgebiet von Kulmbach an. Mainleus hatte zum Jahresende 2013 6517 Einwohner, davon leben rund 2.100 im Hauptort und ca. 500 im angrenzenden Ortsteil Hornschuchshausen. Mainleus ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden und besitzt einen eigenen Haltepunkt an der DB Bahnstrecke Bamberg – Hof.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Hauptort Mainleus mit dem Gelände der Spinnerei und dem Integrationsprojekt "Spinnstube" im Ortsteil Hornschuchshausen. Allerdings muss das ISEK immer den gesamtkommunalen Aspekt einer "integrierten städtebaulichen Entwicklung" einbeziehen.

Das eigentliche Projektgebiet des Integrationsprojektes "Spinnstube" liegt im Ortsteil Hornschuchshausen und ist durch den "Torweg" und die "Hornschuchstraße" erschlossen. Eine weitere Erschließung - Pkw Stellplätze und daran anbindend ein Fußweg - ist über die Kulmbacher Straße geplant und möglich.



### Räumlicher Umgriff Integrationsprojekt

Das Projekt liegt in der denkmalgeschützten Arbeitersiedlung Hornschuchshausen leicht erhöht neben den Einfamilienhausreihen mit für die Gartenstadtidee entwickelten Bauformen und größeren Doppelhäusern mit Geschosswohnungen. Das Objekt umfasst eine ehemalige Gaststätte mit Biergarten sowie Bäckerei und Metzgerei und eine angrenzende schlossartige Dreiflügelanlage mit einer zum Tal hin offenen Hofseite mit Kriegerdenkmal. Nördlich grenzt eine ansteigende, baumbestandene Grünfläche an, die in Teilen als Spielplatz genutzt wird. Die Gebäude des Integrationsprojektes sind Einzeldenkmäler.



Wohnanlage



Gaststätte



Teilbereich Biergarten



Nördlicher Spielplatz

### 3. WESENTLICHE GRUNDZÜGE DES INTEGRIERENDEN, MODELHAFTEN GESAMTPROJEKTS

Das integrative, modellhafte Gesamtprojekt setzt sich aus folgenden Bausteinen zusammen:

- Schaffung einer barrierefreien Wohnanlage im Nord- und Ostflügel der Anlage. Dabei sind die Zielgruppen Senioren, Menschen mit Behinderungen aber auch junge Familien, z.B. Alleinerziehende.
- Im Rahmen des Projekts wird im Nordflügel eine Sozialstation der Arbeiterwohlfahrt integriert, welche zum einen die Pflegeaufgaben für die Wohnanlage übernimmt und zum anderen darüber hinaus Angebote für die gesamte Marktgemeinde im Bereich der Pflege- und Betreuung schafft.
- Im Bereich der Sozialstation wird des Weiteren ein Büro für das Quartiersmanagement eingerichtet, das die Koordination des Gesamtprojekts für das Quartier Hornschuchshausen sowie die gesamte Marktgemeinde Mainleus übernimmt. Damit stellt das Quartiersmanagement eine zentrale Funktion als verknüpfendes Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Einrichtungen dar.
- Der Westflügel der Anlage wird zwar multifunktional genutzt, die Betreuung der gesamten Anlage (Hausmeisterdienste, Reinigung) erfolgt jedoch in enger Verknüpfung zwischen Wohn- und flankierendem Angebot.
- Die Gaststätte im Erdgeschoss schafft ein für Mainleus attraktives, ergänzendes gastronomisches Angebot, während sich im Obergeschoss Veranstaltungs- und Tagungsräumlichkeiten befinden.
- Der Kernpunkt des eigentlichen Integrationsprojekts "Spinnstube" ist die Integration von Menschen mit Behinderungen durch Beschäftigung und Qualifizierung im Rahmen des Projekts.
- Ergänzende Angebote sind zum einen ein Jugendraum im Kellergeschoss, welcher ebenfalls von der AWO betrieben und betreut wird. Er bietet den Jugendlichen von Mainleus die notwendigen Räumlichkeiten für den Freizeitbereich.

- Zum anderen wird in den Kellerräumen ein "Ort der Erinnerung" an Fritz Hornschuch und an die Geschichte der Marktgemeinde in den ehemaligen Badeanstalten eingerichtet, der für die Öffentlichkeit zugänglich ist.
- Ziel ist es, durch das Projekt einen attraktiven Angebotsstandort für Mainleus (Gastronomie, Wohnen) mit wesentlichen integrativen Aufgaben zu schaffen. Darüber hinaus werden wichtige Synergien zwischen den Beteiligten entstehen.

Es ist eine der zentralen Aufgaben des ISEK eine räumliche und inhaltliche Verbindung zwischen dem Integrationsprojekt "Spinnstube" und dem Hauptort herzustellen. Als Gelenk bietet sich dazu das Gelände der ehemaligen Spinnerei, über das entlang der Sportanlagen bis zur Bahnunterführung die räumliche Verbindung erfolgen muss.

Wenn entlang der räumlichen Verbindung langfristig weitere Infrastrukturangebote aus dem sozialen Bereich (Spiel-, Sport- und Freizeitangebote, Altenpflegeheim etc.) entstehen, ist auch eine inhaltliche Verknüpfung gewährleistet.

Aus Sicht des ISEK wird die Standortentscheidung für das Integrationsprojekt ausdrücklich begrüßt.



## **TEIL B: BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN ZUR KONZEPTENTWICKLUNG** **"SPINNSTUBE"**

Diverse Grundlagen wurden für die Beurteilung eines möglichen und tragfähigen Konzeptes für die Umnutzung der "Spinnstube" in Hornschuchshausen gesichtet, ausgewertet und interpretiert. Ziel der Analyse ist es, ein modellhaftes Konzept zu entwickeln, das in der Vielfalt seiner integriert abgestimmten Angebot am Standort "Spinnstube" diesen vorbildhaft entwickelt. Folgende Ansätze werden hierfür zusammengefasst:

### **1. BESTEHENDE INFRASTRUKTUR IM SOZIALBEREICH / MEHRGENERATIONENHAUS MAINLEUS**

#### **Rummelsberger Diakonie**

Die Kinder-, Jugend- und Behindertenhilfeeinrichtung der Rummelsberger Diakonie in Oberfranken bietet verschiedenste Hilfsangebote an den Standorten Kulmbach und Mainleus an. Das Angebot reicht von ambulanter und stationärer Kinder- und Jugendhilfe bis zu Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen. Durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Schule, Jugendhilfe und Ausbildungsbetrieben wird ein ganzheitlich abgestimmtes und zugleich kompaktes Angebot ermöglicht.

Folgende Einrichtungen in der **Kinder- und Jugendhilfe** sind in der Region vorhanden:

- Mainleus- Fassoldshof/Rothwind:  
Wohngruppe  
3 Ausbildungsbetriebe (Malerei, Schlosserei, Schreinerei)  
Haupt- und Berufsschule  
Büro
- Eichenweg Mainleus:  
Wohngruppe
- Mainleus-Danndorf:  
Trainings- und Orientierungsstätte

Folgende Einrichtungen in der **Behindertenhilfe** sind in der Region vorhanden:

- Mainleus-Schmeilsdorf  
Wohngruppe  
Seniorentages- und Förderstätte
- Mainleus-Schwarzach  
Behindertenwerkstatt

#### **Diakonie**

Daneben betreibt die Diakonie in Mainleus eine ambulante Altenpflege. Zudem gibt es einen privaten ambulanten Pflegedienst. Das Dekanat Kulmbach betreibt weiterhin ein Jugendtagungshaus in der Weihermühle.

Des Weiteren beabsichtigt die Diakonie am Standort Mainleus ein Altenheim mit entsprechenden Wohn- und Betreuungseinrichtungen zu errichten. Durch eine Platzierung im Bereich des Spinnereigeländes und die Schaffung einer barrierefreien fußläufigen Anbindung könnte eine weitere Gruppe von Nutzern für die Spinnstube in Standortnähe angesiedelt werden.

#### **AWO**

Das Mehrgenerationenhaus Mainleus hält u. a. folgende Angebote vor:

- Offene Sprechstunde des Sozialdienstes des Landratsamtes
- Angebot für Menschen mit beginnender Demenz
- Offene Treffs von der Krabbelgruppe bis zur Seniorengymnastik
- Vermittlung haushaltsnaher Dienstleistungen und Nachbarschaftshilfen



- Bewerbungcenter
- Sprachkurse und Fortbildungen

### Grund- und Mittelschule Mainleus

Die Grund- und Mittelschule Mainleus bietet offene und geschlossene Ganztagesangebote. Dazu kommt die Begleitung der SchülerInnen durch eine Sozialarbeiterin der AWO. Durch diese Konstellation ergibt sich eine hohe Bindung der SchülerInnen an den Standort Mainleus, sowie ein über die Schulsozialarbeit bestehendes Andock-Potenzial.

Eine Kooperation mit den caritativen Trägern ist in Abhängigkeit von den Projektzielen zu prüfen.

## 2. ERKENNTNISSE AUS DEM SENIORENPOLITISCHEN GESAMTKONZEPT DES LANDKREISES KULMBACH

Der Landkreis Kulmbach hat im Jahr 2010 ein seniorenpolitisches Gesamtkonzept erarbeiten lassen. Dort werden auf 167 Seiten die Bedarfe im Bereich der Wohnsituation, Betreuungssituation etc. von älteren Menschen beleuchtet. Für die spezifische Situation in Mainleus lassen sich folgende Empfehlungen aus dem Konzept als Begründungszusammenhänge darstellen:

Thema	Empfehlungen
Wohnen zu Hause	Schaffung von barrierefreien Wohnangeboten, möglichst in zentraler Lage und in Verbindung mit ambulanten Unterstützungsangeboten  Aufbau von offenen Mittagstischen, ggf. in Zusammenarbeit mit Pflegeeinrichtungen oder in Absprache mit örtlichen Gaststätten
Gesellschaftliche Teilhabe	Förderung von "neuen" Angeboten der gesellschaftlichen Teilhabe, speziell auch für Männer, z.B. durch "Runde Tische" in den Gemeinden  Bestandsaufnahme und nötigenfalls Schaffung von generationenübergreifenden Orten der Begegnung in den Gemeinden
Bürgerschaftliches Engagement	Professionelle Unterstützung von ehrenamtliche Tätigen in Form von Schulung, Anleitung, Begleitung und Fortbildung und als Ausdruck der Wertschätzung ehrenamtlichen Engagements  Weitere Unterstützung der Dienstleistungsdrehscheibe im MGH Mainleus und Ausweitung dieses Modells auf den gesamten Landkreis ("Zentrale Stelle für Helfer und Geholfene")
Besondere Zielgruppen	Ortsnahe Versorgung von Menschen mit Behinderungen bei Planungen, Umbauten etc. berücksichtigen
Vernetzung	Aufbau einer Vernetzungsstruktur für ehrenamtliche Betätigung, z.B. in Form einer Ehrenamtsbörse

Aus diesen exemplarisch ausgewählten Ergebnissen des Gesamtkonzepts lassen sich grundsätzliche folgende Ansätze für das Projekt "Spinnstube" ableiten:

- Ein Bedarf an barrierefreien Wohnangeboten besteht grundsätzlich im Landkreis mit einer zukünftig noch steigenden Tendenz. Dabei ist eine Kombination mit am-

bulanten Angeboten und auch gastronomischen Angeboten als besonders wünschenswert und zielführend erkannt.

- eine Erhöhung der gesellschaftlichen Teilhabe älterer Menschen wird verstärkt notwendig. Dafür ist die Schaffung von barrierefreien Begegnungsmöglichkeiten dringend erforderlich
- Dem Mehrgenerationenhaus in Mainleus kommt bereits heute besondere Bedeutung für den Landkreis zu. Die bestehenden Angebote sollen noch erweitert werden (= > zusätzlicher Platzbedarf am Standort Mainleus)
- Die professionelle Unterstützung ehrenamtlich Tätiger bedarf Anleitungs- und Schulungsangeboten (= > Tagungsbedarf)
- Vor allem der Berücksichtigung der Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen kommt eine wichtige flankierende Rolle zu (Regierungsprogramm Bayern barrierefrei 2023)
- Neben den genannten Funktionen sind auch Vernetzungsstrukturen (z.B. Ehrenamtsbörse) am Standort "Spinnstube" denkbar.

Das Vorhaben "Sozial- und Integrationsprojekt Hornschuchshausen" entspricht dem "Seniorenpolitischen Gesamtkonzept für den Landkreis Kulmbach/Pflege und Pflegebedarfsplanung", da beide die Zielsetzung "Ambulant vor Stationär" verfolgen.

### **3. ERKENNTNISSE AUS DER JUGENDBEFragung DES LANDKREISES VON 2009**

Im Rahmen der Jugendbefragung des Landkreises 2009 wurden repräsentativ die Jugendlichen des gesamten Landkreises zu jugendrelevanten Themen befragt. Die Mainleus-spezifische Auswertung ergab folgende Erkenntnisse:

- 56,9% der Mainleuser Jugendlichen sehen den Bedarf nach einem Jugendtreff, den nur 14,6% definitiv nicht nutzen würden.
- 75% wünschen sich dort eine Musikanlage, 58,1% Spielgeräte, 45,3% ein Außen- gelände, 45,2% Computer mit Internet, 37% regelmäßige Veranstaltungen, 33,9% einen festen Ansprechpartner
- Mit 30,8% wiesen die Mainleuser Jugendlichen den landkreisweit höchsten Wert bezüglich der Äußerung "in meiner Gemeinde leben zu viele Ausländer" auf.
- Nur 11,3% der Mainleuser Jugendlichen fühlen sich in ihrer Gemeinde ernst genommen.
- 28,9% der Jugendlichen, der zweithöchste Wert im Landkreis, will wegziehen sobald er die Möglichkeit dazu hat.

Aus den dargestellten Ergebnissen lässt sich klar belegen, dass der Jugendarbeit in Mainleus eine besondere Bedeutung zukommt. Der Bedarf nach Treffmöglichkeiten wird von den Jugendlichen eindeutig formuliert und die fremdenfeindliche Einordnung, sowie das festgestellte Wegzugspotenzial machen deutlich, dass in diesem Tätigkeitsfeld für den Markt Mainleus durchaus Handlungsbedarf besteht.

## 4. ERKENNTNISSE AUS DER JUGENDBETEILIGUNG IN DER MARKTGEMEINDE MAINLEUS (JULI 2014- APRIL 2015)

Im Rahmen der Projektarbeit am ISEK und am Quartierskonzept Hornschuchshausen stellt auch die Jugendbeteiligung einen wesentlichen Baustein der Konzeption dar. Um in Mainleus ein bedarfsgerechtes Jugendangebot stellen zu können, fand in der Marktgemeinde ein zweistufiger Jugendbeteiligungsprozess statt. Im Rahmen eines ersten Termins im Juli 2014 wurde der grundsätzliche Bedarf bei den Jugendlichen in Mainleus abgefragt, während ein zweites, darauf aufbauendes Treffen im April 2015 die Bedarfsabfrage vertiefte und konkretisierte.

Die ausführlichen Ergebnisse dazu sind im Protokoll dokumentiert. Die wesentlichen Ergebnisse beider Workshops waren:

### Jugendworkshop- Teil I (21.07.2014)

In der Visionsphase wurden Projektideen aus den Fragen "Das fehlt mir in Mainleus" und "Das sollte verbessert werden in Mainleus" von den Jugendlichen abgeleitet. Es ergab sich eine Vielzahl an Ideen. Diese reichten von Verbesserungen im Schwimmbad und der Schule (Sonnenschutz im Pausenhof) über das Angebot von Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten (Kiosk, Imbiss, Eisdiele, Bekleidung, Freizeitbedarf) oder der Steigerung von Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum (Maintalbrücke, Mülleimer, Straßen, Bahnhof) bis hin zu einer moderneren Ausstattung der Spiel- und Sportplätze, einer Attraktivitätssteigerung der Freizeitangebote für Jugendliche (Einrichtung einer Spielstraße, Go-Kart-Bahn, Kino, etc.) oder dem Einrichten eines Treffpunkts für die Jugendlichen (Raum als Schülertreff, Jugendzentrum, auch Seniorenangebot).

Durch ein Bepunktungsverfahren ergab sich daraus eine TOP 3 an Projektansätzen, die die Jugendlichen auch selbst unterstützen möchten:

- Einrichtung eines Jugendraums als Treffpunkt in der Freizeit
- Attraktive Freizeitmöglichkeiten für die Jugendlichen (Kino, Kiosk, Eisdiele)
- Verbesserungen in Schule und Schwimmbad

In einem weiteren Schritt machten sich die Jugendlichen bereits Gedanken über die Voraussetzungen für ihre Projektideen.

Freizeitmöglichkeit verbessern: Go-Kart-Bahn schaffen

- Ort: Verkehrsübungsplatz kurzzeitig umnutzen
- Alters- und Größengrenze
- TÜV-geprüfte Fahrgeräte
- Helme, Fahrbahnbegrenzung

Einrichtung eines Jugendtreffs

- Möglicher Raum: Altes Kino, Neubau
- Aktivitäten im Jugendtreff: schlafen, sitzen, essen, "chillen", Kickern, Hausaufgaben machen
- Räume selbst mitgestalten und einrichten
- Ausstattung: Fernseher, Sofa, Sitzecke, Tische & Stühle, Spiele, Internetverbindung, Kühlschrank
- Kostenfreier Eintritt
- Öffnungszeiten: vor- und nachmittags; werktags und am Wochenende

#### Einrichtung eines Jugend(eis)cafés

- Räumlichkeit, in der man ganzjährig sitzen kann, evtl. Außenbereich
- Angebot: Selbstgemachte Eissorten und kleine Snacks
- Ausstattung: Innen- und Außenbereich, Stühle, Tische, Verkaufstheke/Bar
- Zur Unterstützung evtl. Spenden sammeln

Die Jugendlichen waren sich im Rahmen des Workshops auch an einer Unterstützung und eigenen Umsetzung der Projektideen interessiert. In einem nächsten Schritt kann also auf die SchülerInnen zugegangen werden, um die angestoßenen Projektideen weiter voranzutreiben.

#### **Jugendworkshop- Teil II (24.04.2015)**

Anknüpfend an die erste Veranstaltung in der Grund- und Mittelschule Mainleus, wurden die Ergebnisse im Zusammenhang mit der Quartierskonzeption im zweiten Veranstaltungsteil hinsichtlich des Bedarfs an einer Treffmöglichkeit vertieft.

Der Workshop fand im April 2015 in der alten Spinnstube von Hornschuchshausen statt. Bei einem gemeinsamen Rundgang im Kellergeschoss des Quartiers Hornschuchshausen verschafften sich die TeilnehmerInnen einen ersten Eindruck von den Räumlichkeiten. Im Zentrum der Besichtigung standen folgende zwei Teilfragen:

- Wie könnte der Raum aussehen, wenn er leer ist? Sollen einige der alten Badeanstalten erhalten und umgenutzt werden? Können wir uns vorstellen, hier unseren Jugendraum einzurichten?
- Was soll unser Jugendraum können? Welche Einrichtungsgegenstände brauchen wir in dem Raum? Wer könnte uns bei der Einrichtung unseres Jugendraumes unterstützen?

In zwei Altersgruppen (10-12 und 13-16 Jahre) erarbeiteten die Jugendlichen hierzu in einem nächsten Arbeitsschritt folgende Ergebnisse:

#### Raumfunktion

- Gender- und altersspezifische Angebote:
  - Essen & Trinken
  - „Chillen“
  - „Zocken“ und Spielen
  - Kleine Bandkonzerte
  - "Graffiti-Workshop"
  - Grillfest im Sommer
  - Jugend- Disco

#### Raumgestaltung und –Ausstattung

- Gemütliche Sitzecke (Sofa, Sessel, drehbare Sitzschale)
- Ess- / Tischecke (Tisch & Stühle)
- Fernseher
- PlayStation / X-Box
- Musikanlage

- WLAN/ Internet
- Bar mit Getränken und Kühlschrank / Getränkeautomat
- Gestaltung der Außenanlagen für Outdoor-Sportangebote (z.B. Skaten, Fußball, Trampolin,...)

Zur Herstellung und Einrichtung des Jugendraumes können sich die Kinder und Jugendliche vorstellen, auch selbst Hand anzulegen, weshalb sie sich bereits Gedanken zu potenziellen Unterstützungsmöglichkeiten gemacht haben:

- Umbau und Instandsetzung der Räumlichkeiten sowie Sachspenden: lokale Firmen, Eigenleistung
- Einrichtung und Instandsetzung der Räumlichkeiten sowie Sachspenden: Verwandten- und Bekanntenkreis
- Projektbezogene Veranstaltungen zur weiteren Finanzierung (Spendenlauf, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, "Graffiti-Workshop", Einweihungsfest, Band-Auftritte, etc.)

## 5. EINRICHTUNG EINES GASTRONOMIEBETRIEBES MIT ERWEITERTEN TAGUNGSRÄUMLICHKEITEN

### 5.1. Zusammenfassung Bericht über die betriebstechnische HOGA® betreffend geplanten Gastronomiebetrieb

#### Geplante Nutzung der einzelnen Räume/Ebenen

- Erdgeschoss: Gasträume und der Küchenbereich (Toiletten müssen an "alte Stelle" → weitere Ausgestaltung der Räume beschränkt); Planung eines Kellneroffices um das die Küche, Theke und Spüle gruppiert werden sollen; Gastbereich (84 Sitzplätze) Bänke, Stühle, Tischgrößen
- früherer Metzgereibereich Lagerräume für die Gastronomie und Technikräume
- Nutzung des Kellergeschosses nicht geplant (Sanierung zu kostenintensiv); Wünschenswert wäre es allerdings, wenn das Kellergeschoss als Lagerfläche in einem größeren Rahmen aktiviert werden könnte als es gegenwärtig freigegeben ist. Dies würde die räumlichen Engpässe im Lager- und Küchenbereich etwas entzerren, erfordert aber eine Anbindung des Aufzuges an das KG.
- Obergeschoss: kleiner Seminar- und Konferenzbereich (2 Veranstaltungsräume (35 bzw. 50 Personen) und die dazu erforderlichen Nebenräume); Obergeschoss wird durch zwei Treppen und einen Aufzug (zum Warentransport und zur barrierefreien Erschließung) erreichbar
- Wirtschaftsgarten mit ca. 200 Plätzen
- Barrierefreies WC auf beiden Ebenen; ob alle geplanten WCs auch für die Versorgung des Biergartens mit ca. 200 Sitzplätzen ausreichen, sollte mit dem zuständigen Landratsamt besprochen werden

#### Integrationsbetrieb

- Förderantrag in Vorbereitung
- Art des jeweiligen Handicaps und der gewünschten Tätigkeiten, für welche die Arbeitsplätze angepasst werden, standen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht fest

- 4,5 Integrationsplätze werden geschaffen (3 Vollzeitstellen Service, 3 Teilzeitstellen Küche)

## **5.2. Zusammenfassung Bericht über die betriebswirtschaftliche HOGA<sup>®</sup> - Untersuchung betreffend geplantes Gastronomieobjekt „Spinnstube“**

- Gastronomie und (ca. 26 barrierefreie) Mitwohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von 6,26 Mio. Euro (netto), davon 1,98 Mio Euro (netto) Gastronomie; Großteil wird über öffentliche Zuschüsse gedeckt
- Als Betreiberin der geplanten Vollgastronomie kann eine noch zu gründende Betriebsgesellschaft in der Rechtsform einer gGmbH (gemeinnützige GmbH) fungieren, deren Gesellschafterin neben der AWO Kulmbach die Marktgemeinde Mainleus sein wird (MGR-Beschluss liegt vor), wobei die jeweilige Höhe der Geschäftsanteile zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht bekannt ist. Das Objekt wird von der künftigen Betreiberin im Pachtverhältnis geführt; es steht laut Angaben ein Pachtbetrag von EUR 1.500,- netto pro Monat bzw. EUR 18.000,- p. a. im Raum
- S. 17-24 ausführliches Personalkonzept mit Stellenbeschreibungen
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen: Umsätze könnten Kosten decken (in die Umsatzprognose wurden allerdings Einkünfte aus Hausmeistertätigkeiten mit eingerechnet), positive Bilanz; s. S. 49 bzw. 57

## **5.3. Zusammenfassung AWO-Bericht Integrationsprojekt „Spinnstube“**

- Im Vgl. zum Personalkonzept der HOGA wird hier zusätzlich noch etwas genauer auf die 1. Vollzeitstelle Dipl. Sozialpädagoge eingegangen, ansonsten werden die gleichen Stellenbeschreibungen aus dem betriebswirtschaftlichen HOGA-Bericht übernommen
- S. 13 ff. Darstellung der wirtschaftlichen Soll-Entwicklung nach 5 Betriebsjahren; die Daten wurden aus dem betriebswirtschaftlichen HOGA-Bericht übernommen.

# **6. INTEGRATIONSPROJEKT SPINNSTUBE / ZUSAMMENFASSENDE BESCHREIBUNG UND EINORDNUNG DES PROJEKTS**

## **6.1. Zusammenfassung und Einordnung**

Im Rahmen des Integrationsprojektes Spinnstube werden die denkmalgeschützten Anwesen im Projektumgriff erworben und saniert. In der hofartigen Anlage ist die Errichtung von 24 neuen Wohneinheiten geplant. Die Wohnungen sind für Familien und Senioren, alle barrierefrei bzw. behindertengerecht. Der dritte Flügel umfasst die Gastwirtschaft, die saniert und wieder als Gastwirtschaft betrieben werden soll. Dabei wird der große Biergarten wieder aktiviert und im 1. Obergeschoss entstehen zwei Konferenzräume mit bis zu 85 Sitzplätzen. Im Keller findet sich eine Badeanstalt der frühen 20er Jahre, die noch konzeptionell in das Projekt zu integrieren ist.

Die Gastwirtschaft wird im Rahmen eines Integrationsprojektes – Beschäftigung von Menschen mit Behinderung – betrieben, durch das gleichzeitig auch Dienstleistungen für das Mehrgenerationenhaus in Form von Hausmeistertätigkeiten und Reinigungsarbeiten angeboten werden sollen.

Da das Gasthaus eine langjährige Tradition hat und über Mainleus hinaus bekannt ist und in Mainleus nur noch ein Gasthaus vorhanden ist, wird das Nutzungspotenzial positiv ein-

geschätzt. Zudem sind sowohl die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Ortskern und die Anbindung mit dem Pkw gewährleistet. Seminar- und Veranstaltungsräume sind in Mainleus nachgefragt. Die Touristen auf dem Mainradweg bzw. die Besucher des Naherholungsgebietes "Mainaue" sind leicht umzulenken. Ein betriebswirtschaftliches Gutachten der Hotel- und Gaststättenberatungsgesellschaft mbH kommt zu dem Ergebnis, dass das Projekt wirtschaftlich betrieben werden kann.

Die abschließende Wertung beurteilt das Projekt in seiner bisherigen Konzeption und mit den bisherigen Angeboten als positiv, sieht aber durchaus noch Möglichkeiten der Projekterweiterung, die dann letztendlich die Modellhaftigkeit des Projektes begründen. Dazu müssen alle Teilprojekte zusammenwirken und ineinandergreifen.

## 6.2. Angebotserweiterung des soziokulturellen Integrationsprojekts Spinnstube zum integrierenden, modellhaften Gesamtprojekt

Aus den Analysen der Bedarfssituation in Mainleus bzw. im Landkreis Kulmbach lassen sich für das Projekt "Spinnstube" folgende Nutzungserweiterungen bzw. -ergänzungen formulieren, die anschließend im Einzelnen genauer erläutert werden:

- **Gastronomie mit erweiterter Tagungsfunktion** im 1.OG
- **Einrichtung von 24 barrierefreien Wohneinheiten** mit entsprechenden Wohn- und Betreuungseinrichtungen im Nebengebäude
- **Kombiniertes lokalhistorisches und soziales Angebot** im UG bzw. im Nebengebäude
  - **Jugendraum** im UG, welcher durch die AWO und das Quartiersmanagement betreut wird
  - **Ort der Erinnerung** an Fritz Hornschuch und die Geschichte von Mainleus mit Erhalt der Badeanstalten und öffentlichem Zugang
- **Sozialstation**, welche die entsprechenden Betreuungsangebote für die Wohneinheiten sowie das gesamte Quartier abdeckt.
- **Ortsansässige Prozessbegleitung durch ein Quartiermanagement** mit Büroräumen in Kombination mit der Sozialstation

→ Die verschiedenen o.a. Elemente zur Angebotserweiterung des soziokulturellen Integrationsprojekts "Spinnstube" werden im folgenden Teil C des Quartierskonzept einzeln erläutert, um den integrierenden, modellhaften Charakter des Gesamtprojekts darzustellen.

## **TEIL C: ANGEBOTSERWEITERUNG DES SOZIOSTRUKTURELLEN INTEGRATIONSPROJEKTS "SPINNSTUBE" ZUM INTEGRIERENDEN, MODELLHAFTEN GESAMTPROJEKT**

### **1. TAGUNGSKONZEPT DER AWO – ARBEITERWOHLFAHRT FÜR DEN STANDORT SPINNSTUBE**

Im Rahmen der Nutzung des ersten Obergeschosses im Bereich der Spinnstube wird an eine Nutzung in Form von Tagungs- und ähnlichen Veranstaltungsräumlichkeiten gedacht. Dafür wurde von der AWO im Zuge der Projektentwicklung bereits ein grobes Grundkonzept entwickelt:

#### **Multifunktionale Tagungs- und Mehrzweckräume als bedarfsgerechte Ergänzung und Schnittstelle im Rahmen des Quartierskonzeptes**

- 2 barrierefreie Räumlichkeiten im Obergeschoss für Tagungs- und weitere lokale Veranstaltungsangebote
- Kleiner Nebenraum
- Sanitäre Anlagen auf derselben Geschossebene

Ergänzend zur gastronomischen Nutzung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss entstehen im Obergeschoss zwei Räume für Tagungs- und weitere Veranstaltungsangebote. Da diese an die Gastronomie im Erdgeschoss angebunden sind, werden sie auch über diese mit Speisen und Getränken versorgt und betrieben. Die Raumbuchung erfolgt ebenfalls über die Gaststätte im Erdgeschoss.

Die beiden Tagungs- und Mehrzweckräumlichkeiten im ersten Obergeschoss (81 bzw. 52 qm) umfassen zudem einen Bereich für Garderobe, einen kleinen Nebenraum (15 qm) sowie sanitäre Anlagen auf derselben Ebene. Durch die multifunktionale Raumausstattung bietet das Obergeschoss Raum für Veranstaltungen verschiedenster Art (Bestuhlung möglich, Multimedia- und technische Ausstattung vorhanden, wie z.B. Leinwand, Beamer).

Eine konkrete Angebotsstruktur soll in Zusammenarbeit mit den weiteren Akteuren im Rahmen des Quartierskonzeptes erarbeitet werden.

#### **Tagungs- und Veranstaltungsangebot im Obergeschoss der Spinnstube nach Zielgruppen (Quelle: Matthias Thurn - Projektberatung)**

1. Raumnutzung durch lokalen Raumbedarf und örtliche Festlichkeiten
  - Vereine und Verbände (Interessensbekundungen gegenüber Markt Mainleus)
  - Firmen (Schulungen, Feste, Feiern, Betriebsversammlungen etc.)
  - Private Nutzer (Familienfeste, Hochzeiten)
2. Raumnutzung durch (über-)regionales Fachpublikum
  - AWO Kreisverband (Schulungen, Versammlungen, Workshops etc.)
  - Mehrgenerationenhaus Kulmbach (ausgelagerte Angebote)
  - Theater "das Baumanns" (Spielort innen und außen, Proberäume)
3. Raumnutzung durch (über-) regionale und saisonale Events
  - Angebote im Rahmen von Großveranstaltungen in Kulmbach (Bierwoche, Motortradtreffen etc.)
  - Jahreszeitbezogene Angebote (Weihnachtsmarkt...)



## 2. KURZKONZEPTION FÜR DIE INSTALLATION EINES JUGENDTREFFS IN DEN KELLERRÄUMEN DER SPINNSTUBE

Die Bedeutung und Funktion des Jugendtreffs werden aus der sozialräumlichen Perspektive abgeleitet und geplant. Dieser pädagogische Ansatz geht davon aus, dass die Kinder und Jugendlichen in einem Sozialraum, hier der Gesamtgemeinde Mainleus, verschiedene Bedarfe haben, woraus sich differenzierte Angebote und Hilfestellungen ableiten lassen. Dabei werden vor allem die Lebenswelt der Jugendlichen und die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt.

Der Bedarf für einen Jugendtreff bzw. der entsprechende, ausdrückliche Wunsch der Jugendlichen selbst, wurde im Rahmen eines zweistufigen Workshops (21.07.2014, 24.02.2015) festgestellt.

### **Pädagogische Schwerpunkte:**

- Genderarbeit, offene und strukturierte Angebote
- Niederschwelliges Beratungsangebot
- Offener Treff: Kontakt, Kommunikation, Information und Freizeitangebote
- „Raum schaffen“ für Jugendliche
- Kooperation mit der Schule (JaS, Offene Ganztageschule)
- Jugendkulturelle Angebote
- Vernetzung im Sozialraum

### **Ziele**

Jugendliche sollen in ihren Lebensbewältigungskompetenzen gefördert und gestärkt werden. Es werden sowohl soziale Fähigkeiten gefördert als auch Bildungsinhalte vermittelt, um die Besucher für ihre Persönlichkeitsentwicklung und den Bereich Schule/Beruf zu qualifizieren. Die Besucher werden angeleitet, sich Räume anzueignen und zu gestalten, mitzubestimmen und über das Miteinander respektvollen Umgang zu erlernen.

### **Prinzipien**

Die Angebote sind generell offen für alle Jugendlichen aus Mainleus (und Umgebung). Sie sind niederschwellig, freiwillig, vielfältig, kostenfrei bzw. kostenneutral und richten sich an Mädchen wie Jungen, unabhängig vom sozialen und kulturellen Hintergrund. Weitere wichtige Prinzipien der Arbeit sind die Mitbestimmung und die Gleichberechtigung.

### **Räumlichkeiten**

Die Räume des Jugendtreffs befinden sich im Kellergeschoss der Gaststätte Spinnstube (Gebäude Torweg 7). Der Keller diente früher als werksbezogene Badeanstalt. Einrichtung und Flair sind noch größtenteils erhalten. Ein Teil der Räume soll daher, abgetrennt vom Jugendtreff, als "Ort der Erinnerung" erhalten werden und zum Erhalt der lokalen Traditionen beitragen. Der Betrieb des Jugendtreffs wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Es stehen zwei Räume mit 51 bzw. 31 qm zur Verfügung. Zudem sind barrierefreie und behindertengerechte Toiletten sowie ein zusätzlicher Notausgang vorhanden. Die Räume des Jugendtreffs sind barrierefrei über eine Rampe erreichbar.

Der Leitungskraft der Jugendeinrichtung steht darüber hinaus ein Büro zur Verfügung, das im EG der Wohnanlage (Entfernung zu den Räumen des Treffs ca. 300 Meter) untergebracht ist. Dieser Büroraum ist Teil einer Bürogemeinschaft aus Jugendangebot und dem zu installierenden Quartiersmanagement. Durch die gemeinschaftliche Nutzung der

Räume wird der Austausch zwischen den beiden Institutionen vor Ort gefördert, wodurch wiederum wertvolle Synergien für das Quartier entstehen.

## **Ausstattung und Aktivitäten**

Die Ausstattung der beiden Räume soll zum einen Spiel, Spaß und Unterhaltung, zum anderen Rückzugsmöglichkeiten bieten. Im vorderen, großen Raum soll es verschiedene Spielangebote (Kicker, Dart, Gesellschaftsspiele etc.) sowie eine Spielekonsole und ein Fernseher geben, dazu Sitzmöglichkeiten, Tische und Regale. Im hinteren Raum laden Sofas, Sitzsäcke u.ä. zum Ausruhen und Austausch ein.

Das Büro der Leitungskraft ist mit Schreibtisch, Aktenschrank, Netzwerkanschluss, Telefon und Fax ausgestattet. Der Leitungskraft wird ein Laptop zur Verfügung gestellt.

Bei der Ausstattung der Räumlichkeiten ist auf die Beteiligung aller relevanten Akteure vor Ort zu achten, um einerseits Aufmerksamkeit für und Akzeptanz der neu installierten Einrichtung zu schaffen und andererseits die Wertschätzung und Achtsamkeit der Besucher für das Angebot zu erhöhen. Darüber hinaus kann so auf vorhandenes Know-how zurückgegriffen bzw. vorhandene Potenzial gestärkt werden.

Insbesondere ist hier eine Kooperation mit der ortsansässigen Rummelsberger Diakonie denkbar (vgl. Kapitel 1). Die Kinder- und Jugendhilfe der Rummelsberger Diakonie bietet in Mainleus-Fassoldshof in den Segmenten ambulante und stationäre Kinder- und Jugendhilfe, sowie im Bereich Bildung und Ausbildung verschiedenste Hilfsangebote an. Eines dieser Angebote stellt die Werkstatt dar, die jungen Menschen die Möglichkeit zur Ausbildung in einem handwerklichen Beruf anbietet. In Fassoldshof sind dies die Schwerpunkte Schreinerei, Malerei, Metallbau.

Die Kompetenzen dieser drei Werkstattbereiche werden intensiv beim Ausbau der Jugendräume und des Museumsbereichs eingesetzt werden. Die Räume sollen nur in einer Art „Rohbau“ fertig gestellt sein, um dann den Werkstätten den weiteren Ausbau, die Ausgestaltung und Möblierung zu überlassen. In dieser Phase werden erste intensive Kontakte zur Mittelschule Mainleus aufgebaut. Ziel ist das Zusammenführen der Mittelschüler und der Jugendlichen aus der Rummelsberger Diakonie auf dem Weg der gemeinsamen Ausgestaltung der Räumlichkeiten. Langfristig soll dieses gebildete Netzwerk eine gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten ermöglichen.

Anknüpfend an den Jugendbeteiligungsprozess lässt sich neben der zeitlichen und funktionalen Ausstattung auch das Nutzungsspektrum der Räumlichkeiten ableiten: Neben bereits oben genannter offener Treffmöglichkeiten für alle Jugendlichen bieten die Räumlichkeiten auch insgesamt einen Rückzugsort für die Mainleuser Jugend. Dieser muss sowohl ein genderspezifisches Angebot als auch jugendgeeignete Veranstaltungen, wie Themenparties oder Konzerte bieten können.

## **Zeitrahmen**

Die Öffnungszeiten des Jugendtreffs richten sich im Wesentlichen nach den Bedarfen der Zielgruppe. Dabei ist zu beachten, dass das Angebot sich nicht mit den Zeiten der offenen Ganztageschule (OGS) an der Grund- und Mittelschule Mainleus überschneidet.

Der Treff soll grundsätzlich nachmittags geöffnet sein, um den Jugendlichen ein Angebot im Anschluss an die OGS bereitzustellen. An einem Wochentag (z.B. Donnerstag) wäre eine zeitliche Überlappung vorstellbar, um eine Kooperationsmöglichkeit zwischen OGS und Jugendtreff zu schaffen. Hier könnten z.B. Gruppen aus der OGS mit ihrem pädagogischen Personal Zeit im Jugendtreff verbringen, um die Angebote kennen zu lernen und mit zu gestalten.

Zudem wird es neben Bürozeiten für die Leitung des Treffs (für Verwaltungstätigkeiten und Organisatorisches) auch Sprechstunden für die Jugendlichen außerhalb der Öffnungszeiten des Treffs geben.

Damit ist folgendes Konstrukt denkbar, das bedarfsgerecht angepasst wird:

	<b>Mo</b>	<b>Di</b>	<b>Mi</b>	<b>Do</b>	<b>Fr</b>	<b>Sa</b>	<b>So</b>	
<b>Büro</b>	.	13:00 - 18:00	15:00 - 16:00	13:00 - 14:00	13:00 - 14:00		.	
<b>Treff</b>	.		16:00 - 20:00	14:00 - 19:00	14:00 - 20:00	13:00 - 20:00	.	
<b>Stundenanzahl pro Tag</b>	.	5 St.	5 St.	6 St.	7 St.	7 St.	.	
<b>Gesamt: 30 St.</b>								

Die Entwicklung spezieller Angebote in den Ferien und Wochenenden bzw. in der schulfreien Zeit fällt in den Aufgabenbereich der Leitungskraft.

### Personal

Für die Leitung des Jugendtreffs plant die AWO mit einer Stelle für einen Sozialpädagogen mit einem Umfang von 28 bis 30 Stunden pro Woche (s. oben stehende Tabelle). Eine entsprechende Stellenbeschreibung wird erarbeitet.

### Einbindung in das Gesamtkonzept

Der Jugendtreff gehört räumlich gesehen zum kulturellen und sozialen Integrationsprojekt „Spinnstube“ der MAWO gGmbH. Die MAWO betreibt im EG des Gebäudes eine Gaststätte, in der Menschen mit und ohne Behinderung zusammen arbeiten. Im 1. OG finden sich zwei Konferenzräume, die nach Absprache auch für Veranstaltungen des Jugendtreffs genutzt werden können.

### Kooperationspartner

- Markt Mainleus
- Rummelsberger Diakonie
- AWO Kreisverband Kulmbach
- ...

### **3. KONZEPTION FÜR DEN "ORT DER ERINNERUNG"**

Der Keller diente früher als werksbezogene Badeanstalt. Einrichtung und Flair sind noch größtenteils erhalten.

Die Konzeption sieht vor, einen Teil der Räume zu einem Jugendtreff umzunutzen. Ein Teil der Räume soll jedoch, abgetrennt vom Jugendtreff, als "Ort der Erinnerung" für die breite Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und zum Erhalt der lokalen Geschichte beitragen.

Dabei können die Räumlichkeiten selbst deutlich vermitteln, mit welchem Geist ein Unternehmer im 19. Jahrhundert sein Unternehmen führte und dafür Sorge trug, die Schaffenskraft seiner Mitarbeiter und ihrer Familien zu erhalten.

Die zentralen Räumlichkeiten der Badeanstalt bleiben erhalten und werden hergerichtet, um der breiten Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, die Geschichte von Mainleus mit dem besonderen Fokus auf das Schaffen und Wirken von Fritz Hornschuch in originalgetreuer Umgebung erfahren zu können.

Neben den bestehenden Einrichtungen der Badeanstalt können weitere Exponate präsentiert werden, die dazu geeignet sind das unternehmerische Gedankengut der damaligen Zeit zu verdeutlichen.

Es soll kein groß angelegtes Museum entstehen, vielmehr wird ein Ort der Erinnerung geschaffen, der ohne großen Betreuungsaufwand zeit- und kostenintensiv funktioniert. Die Betreuung der Öffnungszeiten und Zugänglichkeit werden von dem einzurichtenden Quartiersmanagement sowie dem Integrationsbetrieb "Spinnstube" übernommen.

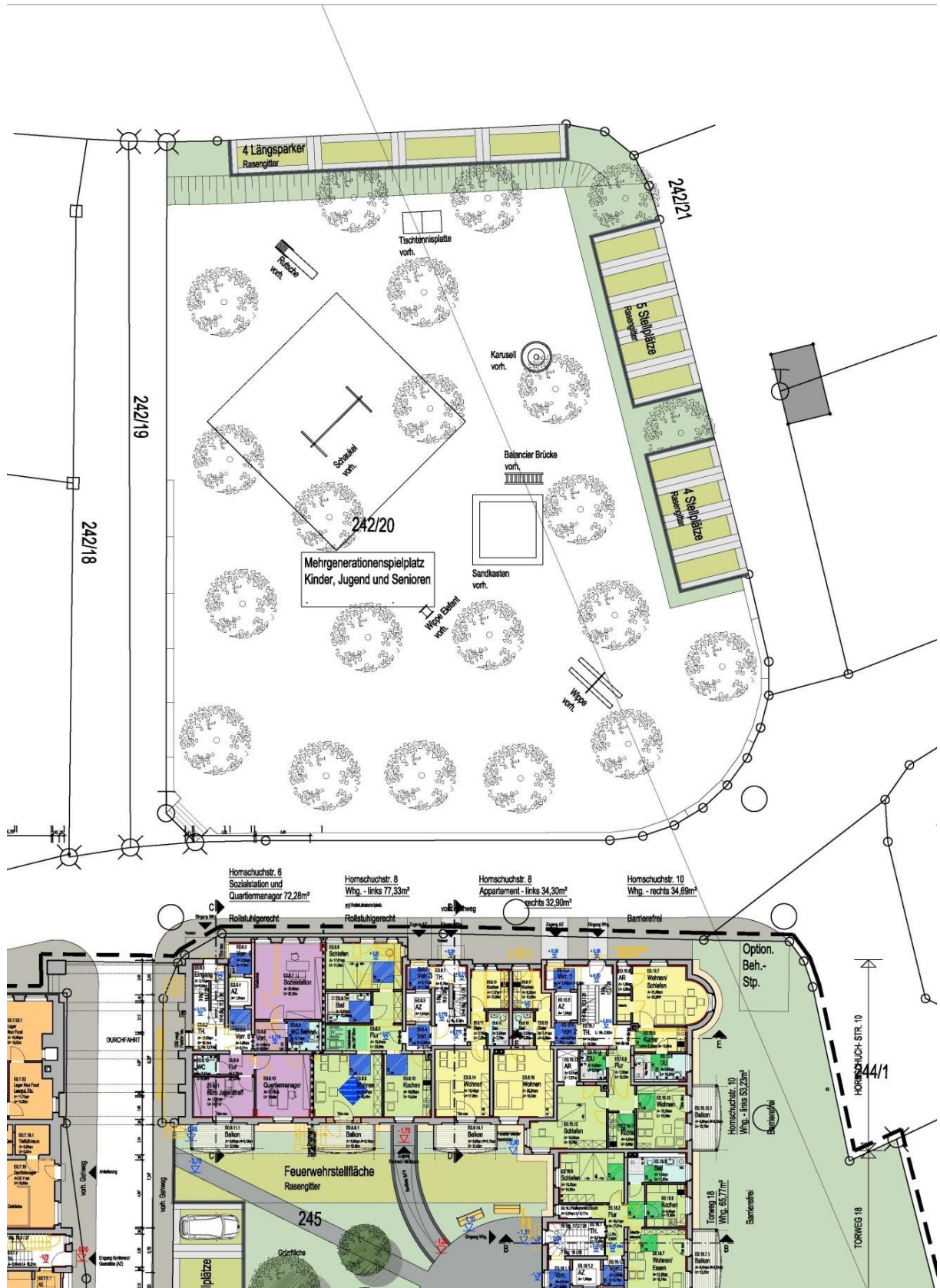
Das Konzept wird bei einer Umsetzung mit Unterstützung aus dem Bereich nicht staatlicher Museen weiterentwickelt und differenziert.

### **4. KONZEPTION FÜR EINEN "TREFFPUNKT DER GENERATIONEN"**

Neben dem Jugendraum, der im Kellergeschoss der Spinnstube entsteht, wird auf der nördlich angrenzenden Freifläche im direkten Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt ein "Treffpunkt der Generationen" entwickelt.

Dieser soll Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für alle Altersklassen umfassen. Dabei wird das bestehende Spielplatzangebot für Kinder erneuert und um Spielgeräte für jeweils altersgerechte Bewegungen aller Generationen erweitert. Denkbar sind thematische Spielgeräte rund um das Thema Wasser, Holz oder Textil, das wiederum die Brücke zum Ort der Erinnerung schlagen kann.

Mit dem "Treffpunkt der Generationen" eröffnet sich eine weitere Möglichkeit innerhalb des Areals einen öffentlichen Raum zu schaffen, der allen Akteuren des Quartiers die Chance der niederschweligen Begegnung einräumt. Damit bietet der "Treffpunkt der Generationen" eine ideale Freiluft-Ergänzung zur "Spinnstube". Für alle Zielgruppen des Quartiers, Bewohner des Wohnbereichs, Besucher des Jugendtreffs, Besucher des Ortes der Erinnerung, Tagungsbesucher und Besucher der Spinnstube bildet dieser "Treffpunkt der Generationen" eine ideale Angebotserweiterung.



## 5. EINRICHTUNG VON 24 BARRIEREFREIEN WOHN EINHEITEN

Des Weiteren beabsichtigt die AWO am Standort Mainleus 24 barrierefreie Wohneinheiten zu errichten. Durch eine Platzierung im Bereich des Spinnereigeländes und die Schaffung einer barrierefreien, fußläufigen Anbindung könnte eine weitere Gruppe von Nutzern für die Spinnstube in Standortnähe angesiedelt werden.

Jede Wohneinheit verfügt dabei neben den Wohnräumen über einen barrierefreien Zugang zu diesen Räumlichkeiten mittels eines Aufzugs. In Verbindung mit dem Mehrgenerationenspielplatz macht dies den Standort des Quartiers Hornschuchshausen nicht nur für Senioren, sondern auch für (junge) Familien mit Kindern attraktiv.

## 6. KONZEPT FÜR DIE EINRICHTUNG EINER SOZIALSTATION IM ENSEMBLE HORN SCHUCHSHAUSEN

Die in der Wohnanlage Hornschuchshausen angesiedelte Sozialstation gehört zur Sozialstation der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Kulmbach e.V. und ist im Erdgeschoss der Wohnanlage angesiedelt.

Von dieser Sozialstation aus werden die in der Wohnanlage Hornschuchshausen lebenden Bewohner und die in der Marktgemeinde Mainleus wohnenden Pflege- und Betreuungsbedürftigen versorgt. Oberstes Prinzip dabei ist der sozialraumorientierte Ansatz, sodass die Menschen so lange als möglich in ihrer eigenen Umgebung mit den entsprechenden Sozialkontakten leben können.

### **Unser Pflegeverständnis**

Die Selbständigkeit zu erhalten ist das Ziel der Sozialstation. Die Menschen sollen trotz Krankheit, Behinderung oder Alter ein weitestgehend selbst bestimmtes Leben führen können. Ihr Alltag soll so „normal wie möglich“ sein.

### **Die Sozialstation bietet deshalb folgende Leistungen:**

- *Grundpflege*  
Unterstützung in den Bereichen Körperpflege, Ernährung und Mobilität. Das umfasst das An- und Auskleiden, Baden/Duschen, Körperpflege, Ausscheidungshygiene oder Lagern. Wichtig ist in vielen Fällen die Verbesserung der Ernährungssituation.
- *Behandlungspflege*  
Als Partner der Ärzte und Krankenkassen übernimmt die Sozialstation fachgerecht in deren Auftrag Injektionen, Verbandswechsel, Abgabe von Medikamenten, Blutdruck- und Blutzuckermessungen.
- *Hauswirtschaftliche Versorgung*  
In der Regel fängt der Hilfebedarf im Alter nicht sofort mit Pflege an. Hilfebedarf entsteht oft als erstes bei der praktischen Haushaltsführung. Es fällt einem auf einmal schwer, die Verrichtungen des täglichen Lebens, die einem früher leicht von der Hand gingen, noch mühelos und mit Freude zu machen.  
Ob die Reinigung der Wohnung, die Müllentsorgung oder das Waschen der Wäsche aber auch Einkaufshilfen können im Rahmen der hauswirtschaftlichen Versorgung geleistet werden.

- *Essen auf Rädern – Mahlzeitenversorgung-*  
Zur Vermeidung von Mangel- oder Fehlernährung gerade auch im Alter, bietet die Arbeiterwohlfahrt warme und dem Ernährungsbedarf des alten Menschen warme Mahlzeiten in der Zeit von Montag bis Freitag und am Wochenende die Speisenversorgung mit Frostessen.
- *Soziale Betreuung-Betreuungsleistungen nach § 45 b*  
Speziell ausgebildete Alltagsbegleiter leisten Gesellschaft, machen Spaziergänge, Spiele oder sind einfach nur anwesend, um das Gefühl der Sicherheit zu vermitteln.
- *Pflegeberatung*  
Die Bewohner können jederzeit auf das umfassende Wissen rund um die Pflege zurückgreifen. Hierfür werden Beratungstermine angeboten.
- *Hausnotruf*  
Der Hausnotruf gibt den diesem System angeschlossenen Hilfsbedürftigen rund um die Uhr die Sicherheit, im Notfall schnelle und unbürokratische Hilfe in der häuslichen Umgebung zu erhalten.
- *Pflegekurse für pflegende Angehörige*  
Hier werden pflegende Angehörige speziell durch Pflegefachkräfte und weitere Dozenten in grundsätzlicher Krankheitslehre, insbesondere beim alten Menschen, Hilfsmitteln und allgemeinen Fragen geschult.
- *Entwicklung von Pflege- und Versorgungsplänen*  
Die Mitarbeiter der Sozialstation entwickeln gemeinsam mit den Pflegebedürftigen ihren persönlichen Pflege- und Versorgungsplan. Selbstverständlich wird dieser auch mit den Ärzten und Therapeuten abgestimmt.
- *24-Stunden-Notruf*  
Das von der AWO angebotene Hausnotrufsystem gibt Sicherheit in den eigenen vier Wänden. Ob Hausnotrufsystem oder Notbereitschaft, die Sozialstation ist in Notfällen 365 Tage im Jahr erreichbar und schnellstmöglich zur Stelle.
- *Beratung für pflegende Angehörige*  
Angehörige, die pflegebedürftige ältere Menschen begleiten, betreuen und pflegen, brauchen ein offenes Ohr, aktuelle Informationen und tatkräftige Unterstützung. In kostenlosen Beratungsgesprächen im Büro der Sozialstation oder im eigenen Haushalt helfen wir, die häusliche Situation des Pflegebedürftigen zu regeln.  
Ziel ist ein möglichst selbst bestimmtes Leben im Alter. Wir unterstützen den hilfsbedürftigen Menschen dabei, die eigenen Kompetenzen einzusetzen und mit Hilfsleistungen von außen sinnvoll zu ergänzen. Dazu gehört auch die Klärung finanzieller Fragen und rechtlicher Ansprüche. Gerne stellen wir auch den Kontakt zu weiteren Stellen her, die bei der Alltagsbewältigung hilfreich sein können.
- *Entlastung für pflegende Angehörige*  
Pflegende Angehörige brauchen Entlastung, um ihrer Aufgabe auf Dauer gewachsen zu sein. Unsere Entlastungsangebote sollen Ihnen helfen, persönliche Freiräume zu schaffen, in denen Sie sich erholen können.
- *Gesprächskreis für pflegende Angehörige*  
Der Gesprächskreis für pflegende Angehörige bietet Austausch und Gemeinschaft mit „Gleichgesinnten“. Die Selbstpflege steht im Mittelpunkt.
- *Pflegepaten*

Die Betreuung eines demenzkranken Angehörigen kann zeitaufwändig und anstrengend sein. Zur stundenweisen Entlastung kommen unsere „Pflegerinnen“ ins Haus und betreuen den Demenzkranken während Ihrer Abwesenheit.

Alle Angebote werden seitens der Sozialstation gemeinsam mit den am Ort vorhandenen Einrichtungen und Diensten koordiniert. Es ist ein enger Kontakt mit den am Ort tätigen Einrichtungen wie dem Mehrgenerationenhaus angestrebt.



## 7. KONZEPT FÜR DEN EINSATZ EINES QUARTIERMANAGEMENTS

Mit der Entwicklung des Quartiers Hornschuchshausen in der in diesem Gesamtkonzept beschriebenen Art und Weise werden verschiedene für das Quartier neue und für den Gesamtort Markt Mainleus bedeutende Funktionen zukünftig in Hornschuchshausen verortet sein.

Mit dem Umbau des Mittel- und Ostflügels des Gebäudes werden barrierefreie Wohnungen geschaffen, die vorzugsweise von Senioren bzw. benachteiligten Personenkreisen bewohnt werden sollen. Darüber hinaus wird in der ehemaligen Gaststätte - durch die Lebenshilfe eingerichtet - eine gastronomische Einrichtung betrieben, in den Kellerräumen wird ein Jugendtreff und einen "Ort der Erinnerung an Fritz Hornschuch" entstehen und im OG Räumlichkeiten für Büronutzung und Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Es gilt sowohl in der Phase der Entstehung des Projekts aber vor allem im Betrieb zu gewährleisten, dass diese verschiedenen Funktionen synergetisch miteinander funktionieren und eine optimale Einbindung in das Quartier und die gesamte Kommune sichergestellt wird.

Da das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Programm "Die Soziale Stadt" die Möglichkeit einer Projektbegleitung durch ein sogenanntes Quartiermanagement vorsieht, schlagen wir vor, die Projekt- und Prozessbegleitung vor Ort durch solch ein Quartiermanagement zu betreiben.

Neben dem Einsatzbereich im Quartier Hornschuchshausen kann das Quartiermanagement auch für die beiden anderen absehbaren Umsetzungsschwerpunkte des ISEK im Markt Mainleus eingesetzt werden. D.h. zum einen Unterstützung der Kommune bei der Revitalisierung des Spinnerei-Geländes (z.B. Mitarbeit an der Wettbewerbsvorbereitung) und Entwicklung von Aktivitäten hinsichtlich der Stärkung der Ortsmitte des Marktes Mainleus (z.B. Aktionen mit lokalen Akteuren, Vernetzung der Akteure, Aufbau eines Flächenmanagements)

### **Tätigkeitsschwerpunkte:**

- Organisatorische Hoheit für das Projekt Spinnstube, Abstimmung mit beteiligten Akteuren (AWO, Lebenshilfe, Jugendarbeit, MGH, Kommune)
- Schaffung von niederschweligen Beratungsangeboten (u.a. für Neubewohner im Wohnprojekt)
- Vernetzung der Akteure im Projekt Spinnstube (Jugend, Gastronomie, Museum, etc.)
- Kooperationen mit lokalen Akteuren herstellen
- Betrieb der Tagungsräumlichkeiten
- Begleitung und Vernetzung (z.B. mit Beteiligten wie Rummelsberger, Jugendliche beim Umbau)
- Begleitung des Projekts Spinnerei (Schnittstelle zwischen Kommune, Eigentümer, Wettbewerbsauslober, etc.)
- Aktivitäten im Bereich des Altortes mit lokalen Akteuren (z.B. Aktionen mit Handel, sozialen Einrichtungen wie MGH, Schule)
- Aufbau eines Flächenmanagements (Leerstandserfassung, Eigentümeransprache, Entwicklung von Nutzungsideen, Immobilienvermarktung)
- Durchführung von Beteiligungsschritten für die örtliche Bevölkerung

## Ziele

Grundsätzliche Ziele liegen darin, die lokalen Akteure bei den angesprochenen Teilprojekten (Spinnstube, Spinnerei, Ortsmitte) zu unterstützen und in den Prozess einzubinden. Das Quartiermanagement hat dabei vor allem vermittelnde und vernetzende Funktionen und trägt dazu bei, die Kommune zu entlasten und für eine programmkonforme Umsetzung im Rahmen der Städtebauförderung zu sorgen.

## Räumlichkeiten

Das Quartiermanagement sollte vor Ort in Hornschuchshausen untergebracht sein. Im Bereich des barrierefreien Wohntraktes wurden im Konzept der AWO bereits entsprechende Räumlichkeiten vorgesehen. Diese werden, wie bereits in Kapitel 2 beschrieben, gemeinschaftlich von der Leitung des Jugendtreffs, der Sozialstation und dem Quartiermanagement genutzt. Durch Bilden dieser Bürogemeinschaft entstehen durch den Austausch vor Ort wertvolle Synergien, die wiederum der Quartiersentwicklung zu Gute kommen. Wichtig ist Verortung des Quartiermanagements direkt im entsprechenden Quartier, um so die räumliche zur lokalen Bevölkerung und damit auch die Entstehung sozialer Nähe gewährleisten zu können.

## Ausstattung

Die Raumausstattung umfasst einen Arbeitsplatz mit technischer Ausstattung (PC, Telefon, Internet, Aktenschrank). Dazu kommt ein Besprechungstisch mit Stühlen für kleine Besprechungsunden. Um eine persönliche und vertrauensvolle Gesprächsatmosphäre bieten zu können, sind die Räumlichkeiten der AWO und des Quartiermanagements durch eine Tür getrennt, allerdings sollten sie- insbesondere der Besprechungsraum- bei Bedarf mit anderen Akteuren geteilt werden.

## Zeitraahmen

Das Quartiermanagement sollte bereits ab 2015 installiert werden und den Prozess auf mehrere Jahre begleiten. Das Quartiermanagement sollte mit einem Stundendeputat von ca. 1.000 Jahresstunden ausgestattet sein.

## Personal

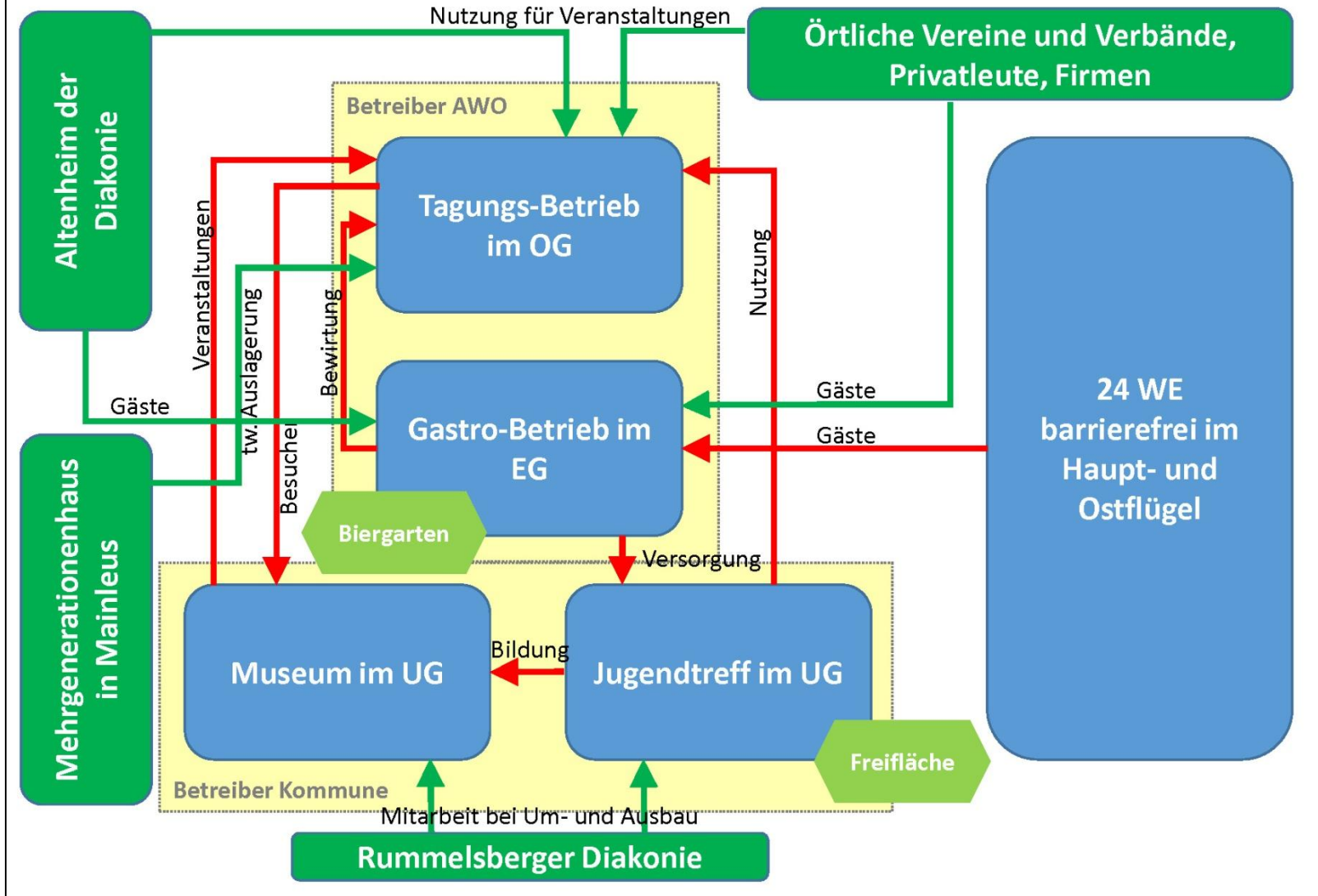
Ein Quartiermanagement kann an eine Einzelperson oder an ein Büro-Team vergeben werden. Auf Grund der Breite des Tätigkeitsspektrums im Quartier (Ansprechpartner für Museumsräumlichkeiten, Zielgruppe Jugend, Kooperation mit weiteren relevanten Akteuren) schlagen wir die Vergabe an ein Büro-Team vor. Die Schwerpunkte der Qualifikation sollten im Bereich Moderation, Beteiligung, Kenntnis von sozialräumlichen Prozessen sowie planerische Kenntnisse liegen.

---

Nächste Seite: Plan der Nutzungsaufteilung im Untergeschoss (o.M.); die Aufteilung der Räumlichkeiten ist bedarfsgerecht anzupassen und kann so flexibel gestaltet werden  
übernächste Seite: Schema Nutzungskonzept "Spinnstube"



### Schematische Darstellung des Nutzungskonzepts „Spinnstube“



## 8. PLANUNG NUTZUNGSERWEITERUNG UND ERMITTLUNG DER MEHRKOSTEN

Die vorstehend dargestellten Nutzungsergänzungen – Jugendräume und Museum im Kellergeschoss, Erweiterung der Nutzungsangebote im Bereich Spielplatz und Sozialstation mit Quartiersmanagement – und Ermittlung der Mehrkosten sind vom bereits bisher planenden Architekturbüro Drenske aus Kulmbach in die Planungen zum Förderantrag eingearbeitet und auf den folgenden Seiten verkleinert bzw. auszugsweise dargestellt.

Wie den Planunterlagen im Detail entnommen werden kann, sind die Änderungen und Ergänzungen möglich. Die erforderliche Abstimmung für die Änderung der Planung ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen.

Die beiden neuen Nutzungen im Kellergeschoss (Jugendräume und Museum) erhalten einen gemeinsamen behindertengerechten Eingang, von dem aus die beiden Einrichtungen getrennt erschlossen werden. Die notwendigen Sanitäreanlagen liegen im Bereich der Jugendräume.

Für den Museumsteil mit ca. 125 m<sup>2</sup> werden die historischen Bad- und WC – Anlagen im Bestand belassen und nur gesichert und dienen in dieser Fassung künftig als Ausstellungsobjekt. Weitere Räume sind als Ausstellungsräume vorgesehen, in denen die Firmengeschichte präsentiert werden kann.

Für den Jugendteil mit ca. 106 m<sup>2</sup> werden die dortigen Teile der Badeanlagen entfernt, um so zwei multifunktional nutzbare Jugendräume zu erhalten.

Die Freianlagen nördlich des Ensembles werden zu einem Mehrgenerationenspielplatz umgebaut.

Im Bereich der Durchfahrt wird auf eine bisher geplante Wohnung verzichtet, so dass der dort gewonnene Raum für die Sozialstation und das Quartiermanagement genutzt werden kann. Die Räume werden behindertengerecht ausgebaut und erhalten getrennte Büroeinheiten mit einem gemeinsam nutzbaren Besprechungszimmer (Büro Jugendtreff). Die gesamte Einheit ist ca. 72 m<sup>2</sup> groß.

### ERMITTLUNG DER MEHRKOSTEN

Für den Einbau von

- Jugendräumen und "Ort der Erinnerung" im Kellergeschoss Torweg 7 mit behindertengerechtem Zugang
- Einbau einer Sozialstation mit Quartiermanagement im Erdgeschoss Hornschuchstraße 6
- Erweiterung des Mehrgenerationenspielplatzes für Jugendeinrichtungen.

1.) Jugendräume:

KG 300 - Bauwerk, Baukonstruktion:	netto	91.500,00 €
KG 400 -Technische Anlage:	netto	62.500,00 €
KG 500 - Außenanlagen - Lichtgraben	netto	8.500,00 €
KG 600 - Ausstattung:	<u>netto</u>	<u>37.500,00 €</u>
Jugendräume gesamt:	netto	200.500,00 €

2.) Herstellen behindertengerechter Zugang:

KG 300 - Bauwerk, Baukonstruktion :	netto	15.000,00 €
KG 500- Außenanlage:	<u>netto</u>	<u>5.000,00 €</u>

Behindertengerechter Zugang gesamt:	netto	20.000,00 €
3.) "Ort der Erinnerung":		
KG 300 - Bauwerk, Baukonstruktion :	netto	85.000,00 €
KG 400 -Technische Anlage:	netto	47.500,00 €
KG 600 - Ausstattung:	<u>netto</u>	<u>17.500,00 €</u>
Museum gesamt:	netto	150.000,00 €
4.) Sozialstation mit Quartiermanagement:		
KG 300 - Bauwerk:	wie Kosten Wohnung	
KG 400 -Technische Anlage:	wie Kosten Wohnung	
KG 600 - Ausstattung:	<u>netto</u>	<u>20.000,00 €</u>
Sozialstation mit Quartiersmanagement gesamt:	netto	20.000,00 €
5.) Erweiterung Spielplatz/ Treffpunkt der Generationen:		
pauschal :	<u>netto</u>	<u>100.000,00 €</u>
Erweiterung Spielplatz gesamt:	netto	100.000,00 €

**Zusammenstellung:**

1.) Jugendräume		200.000,00 €
2.) Behindertengerechter Zugang		20.000,00 €
3.) "Ort der Erinnerung"		150.000,00 €
4.) Sozialstation/Quartiersmanagement		20.000,00 €
5.) Erweiterung Spielplatz/ Treffpunkt der Generationen		<u>100.000,00 €</u>

Gesamtmehrkosten	netto	490.000,00 €
Baunebenkosten 20%		<u>98.000,00 €</u>
	netto	588.000,00 €

+ 19%.MwSt 111.720,00 €

**Mehrkosten brutto 699.720,00 €**

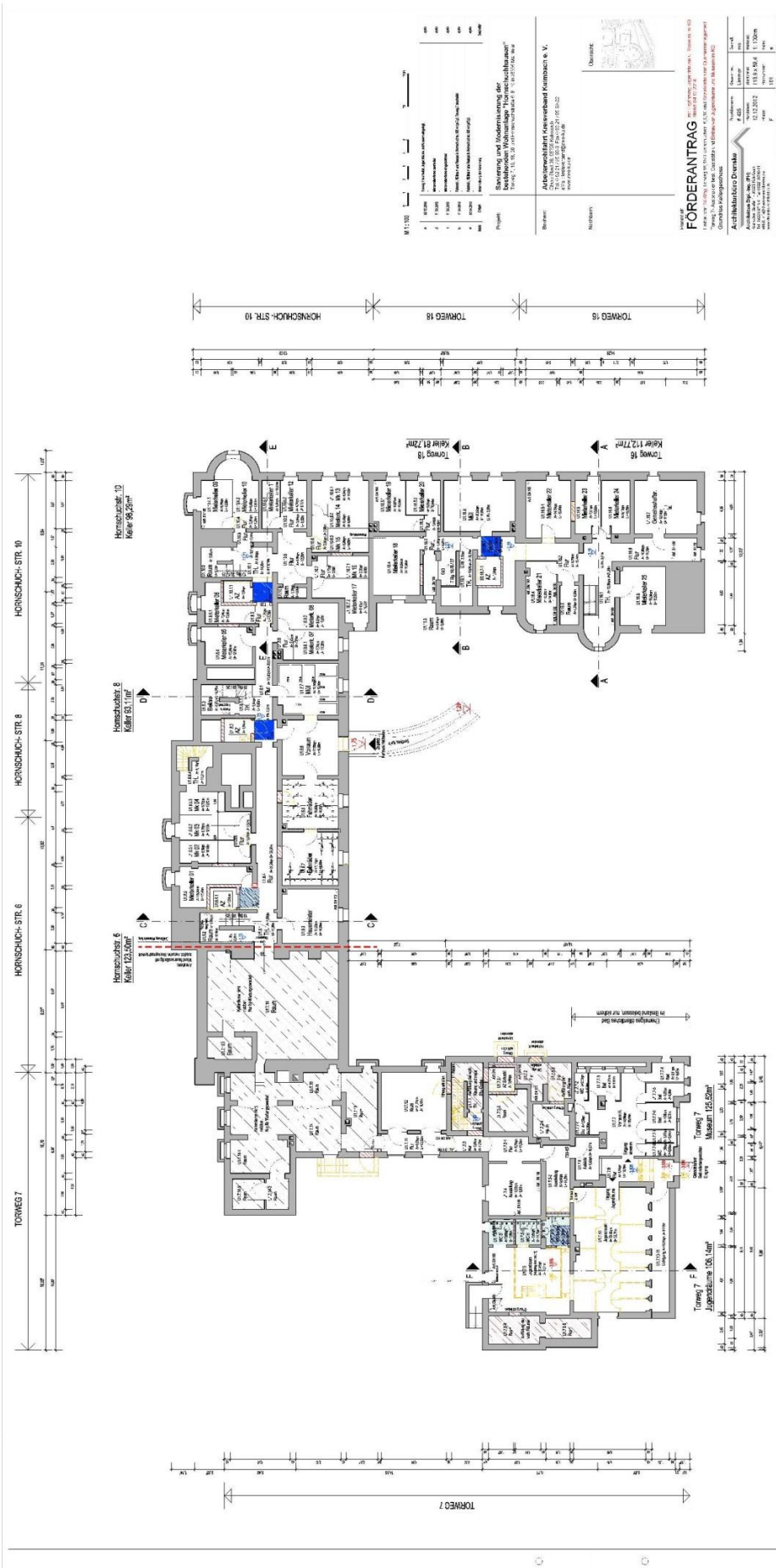
Kostenanteil der für die Sozialstation und Quartiersmanagement entfallenden Wohnung in der Hornschuchstraße 6:

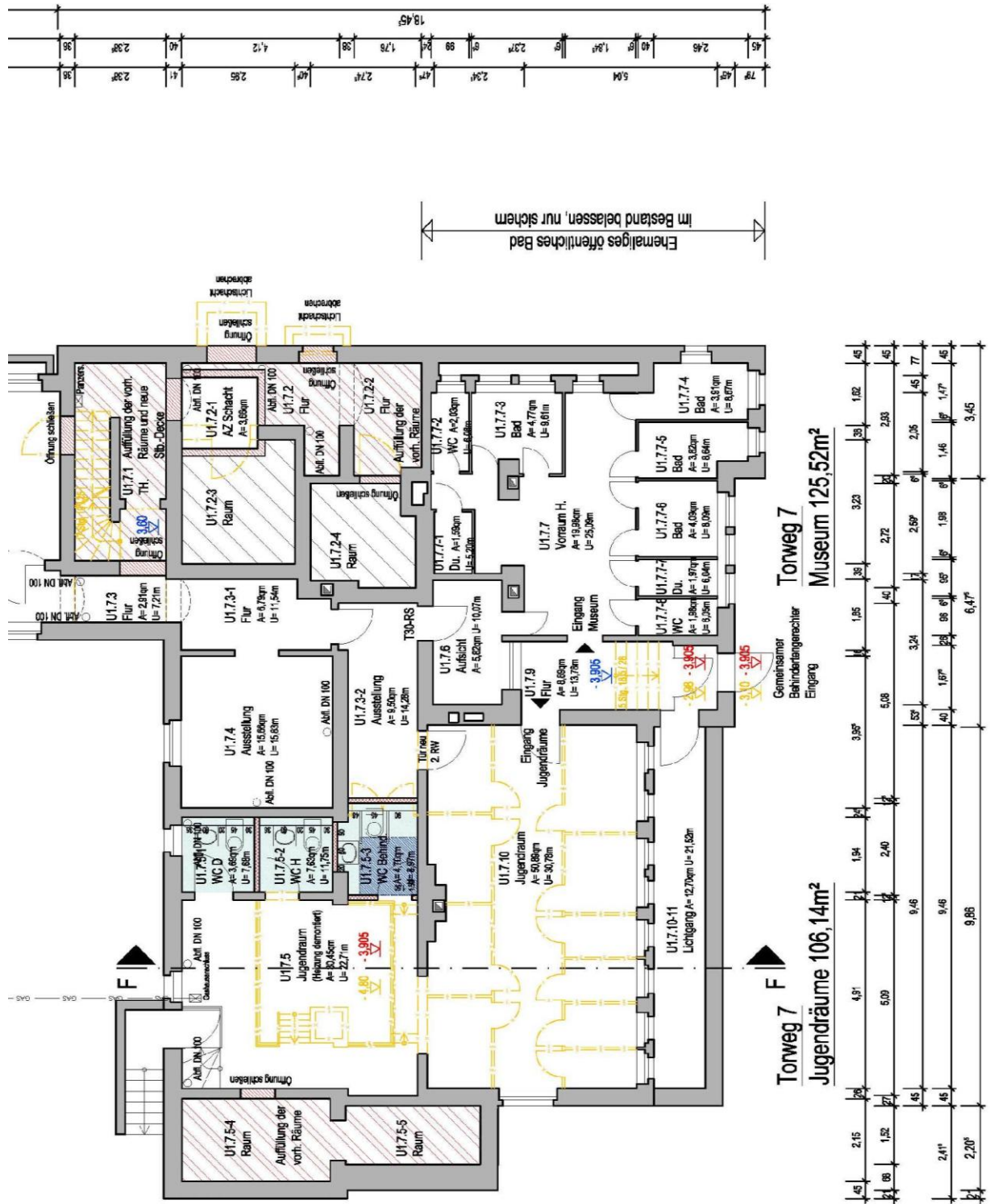
Gesamtwohnfläche:	1.450,11 m <sup>2</sup>
Wohnung:	72,28 m <sup>2</sup>

Anteil:  $72,28 \text{ m}^2 / 1.450,11 \text{ m}^2 = 4,98\% \sim 5\%$   
aus Gesamtkosten für Wohnungen lt. Förderantrag vom 28.05.2013  
 $5.194.369,52 \text{ €} \times 5\% = \underline{\underline{259.718,48 \text{ €}}}$

Tatsächliche Mehrkosten:  $699.720,00 \text{ €} - 259.718,48 \text{ €} = \underline{\underline{440.001,00 \text{ €}}}$

Für das Jahr 2016 ist mit einer Lohn-&Materialerhöhung von ca. 5 % zu rechnen.

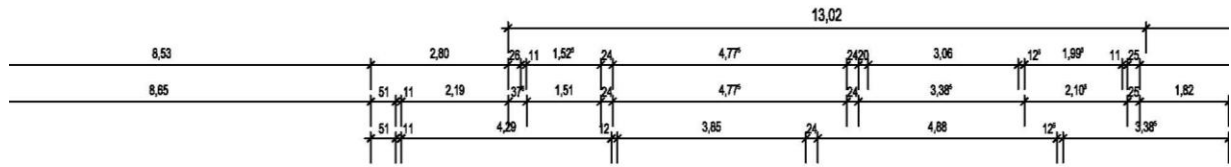




Planauszug Kellergeschoss



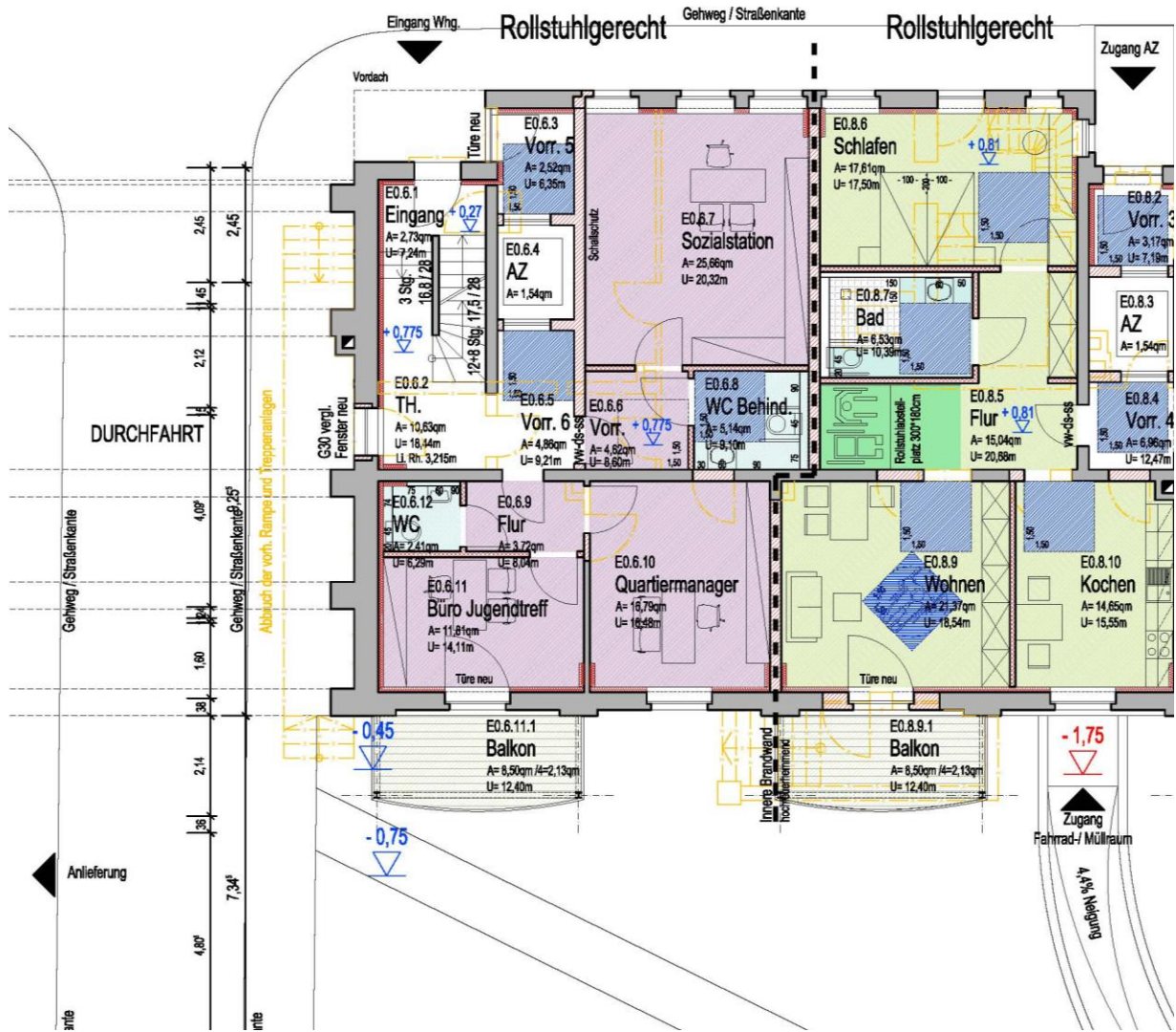




**Hornschuchstr. 6**  
**Sozialstation und**  
**Quartiermanager 72,28m<sup>2</sup>**

**Hornschuchstr. 8**  
**Whg. - links 77,33m<sup>2</sup>**

mit Rollstuhlstellplatz



Planauszug Erdgeschoss

## 9. KOSTENAUFSTELLUNG LAUFENDE BETRIEBSKOSTEN

Für die nachhaltige Aufstellung des Konzeptes bedarf es einer Aufstellung der laufenden Personal- und Betriebskosten. Im Folgenden sind die Betriebskosten für Angebotserweiterungen im Bereich Sozialstation, Jugendraum und Quartiersmanagement aufgelistet.

### 9.1. Sozialstation

<b>Personalkosten:</b>		
1,5 Planstellen Pflegefachkraft		67.500,00 €
1,5 Hauswirtsch. u. § 45b		48.000,00 €
<b>Sachkosten:</b>		
Mietkosten		3.000,00 €
Kfz. Kosten Abschr.		2.000,00 €
Kfz.-Steuer		300,00 €
Betriebsk. Kfz.		1.500,00 €
Reparaturen u. Kundendienst		800,00 €
EDV /Telefon		1.500,00 €
Ausstattung Afa		500,00 €
Nebenkosten		1.000,00 €
Pflegebedarf		800,00 €
Büromaterial		500,00 €
<b>Gesamtkosten/Jahr</b>		<b>127.400,00 €</b>

### 9.2. Jugendraum

<b>Personalkosten:</b>		
0,5 Stelle Sozialpädagoge		27.000,00 €
<b>Sachkosten:</b>		
Mietkosten Jugendraum		5.000,00 €
Anteil Mietkosten Büro		1.500,00 €
EDV /Telefon		1.500,00 €
Ausstattung Afa		500,00 €
Nebenkosten Anteil Büro		500,00 €
Nebenkosten Jugendräume		1.500,00 €
Büromaterial		500,00 €
Reisekosten		1.000,00 €
Fortbildung/Literatur		1.000,00 €
Verfügungsbudget		5.000,00 €
<b>Gesamtkosten/Jahr</b>		<b>45.000,00 €</b>

### 9.3. Quartiersmanagement

<b>Personalkosten:</b>			
0,5 Planstellen Sozialpädagoge			27.000,00 €
<b>Sachkosten:</b>			
Anteil Mietkosten Büro			1.500,00 €
EDV /Telefon			1.500,00 €
Ausstattung Afa			500,00 €
Nebenkosten Anteil Büro			500,00 €
Büromaterial			500,00 €
Reisekosten			1.000,00 €
Fortbildung/Literatur			1.000,00 €
Verfügungsbudget			8.000,00 €
<b>Gesamtkosten/Jahr</b>			<b>41.500,00 €</b>

**Aufgestellt Bamberg/Nürnberg, 26.05.2015**