

PROTOKOLL

zur Durchführung eines Workshops mit Vertretern der Fraktionen

am 16. Januar 2013 von 14:00 bis 16:40 Uhr

TEILNEHMER

Herr Dr. Josef Korsten	Bürgermeister
Herr Horst Enneper	Ratsmitglied
Frau Heide Nahrgang	Ratsmitglied
Frau Renate Greif	sachkundige Bürgerin
Frau Sabine Plassberg-Keidel	Ratsmitglied
Herr Arnold Müller	Ratsmitglied
Frau Elisabeth Böhmer	Stadtverwaltung
Frau Ute Butz	Stadtverwaltung
Frau Julia Gottlieb	Stadtverwaltung
Frau Anja Unkrig	Stadtverwaltung
Herr Burkhard Klein	Stadtverwaltung
Frau Kerstin Gipperich	Oberbergischer Kreis
Frau Dagmar Thomas-Baldauf	Oberbergischer Kreis
Herr Frank Boberg,	Pesch Partner
Herr Horst Schönweitz	Pesch Partner
Herr MR Kay Noell	MBWSV NRW

TAGESORDNUNG / ABLAUF

14:00 - 14:15 Uhr	Begrüßung /Programmvorstellung
14:15 - 14:45	Teil I: Impulsreferate Herr MR Kay Noell; MBWSV NRW Referat „Experimenteller Wohnungsbau“ Horst Schönweitz; Pesch und Partner Themeneinführung „ Städtebauliche Grundlagen“ Frau Gipperich / Frau Thomas-Baldauf Oberbergischer Kreis Bericht zur demografischen Entwicklung
15:00 - 16:15 Uhr	Teil II: Austausch Anforderungen an die Entwicklung (1) Art der Wohnnutzung (2) Städtebau und Architektur (3) Freiraum, Erschließung, Parken (4) Projektentwicklung und Wirtschaftlichkeit
16:15 - 16:30	Teil III: Entwicklungsperspektiven Ziele der Flächenentwicklung Vorgaben für die Entwurfsvarianten Weitere Vorgehensweise, Termine

Die Präsentationen der Referate von Herrn MR Noell und Herrn Schönweitz können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. Zudem wurden im Rahmen der Vorstellung zur demografischen Entwicklung im Oberbergischen Kreis drei mit Kugeln gefüllte Zylinder aufgestellt. Diese veranschaulichten die prognostizierte absolute Abnahme der Gesamtbevölkerung sowie die relative Zunahme der über 65 jährigen bis zum Jahr 2020.

ERGEBNIS

Die intensive Diskussion der Teilnehmer zu den in Teil II angesprochenen Themen kann wie folgt zusammengefasst werden:

(1) Art der Wohnnutzung

- Das Grundstück soll eine Mischung von Wohnangeboten bereitstellen, um unterschiedliche Nachfrage- und Zielgruppen anzusprechen. Einfamilienhäuser und konventionelle Doppelhausbebauungen sind nicht gewünscht, sie werden bereits an anderen Standorten zur Verfügung gestellt.
- Es wurde von einigen Teilnehmern angemerkt, dass Wohnangebote für ältere Mitbürger ausreichend im Umfeld vorhanden seien.
- Ein generationenübergreifendes Projekt sollte nach Meinung einiger Teilnehmer angeregt werden. Allerdings bedarf diese Art von privat initiiertem Wohngruppenbildung einen längeren zeitlichen Vorlauf, der sich gegenwärtig nicht mit den politischen Zielsetzungen der Stadt deckt: Es wird eine zügige Vermarktung der Gesamtfläche angestrebt. Prinzipiell bestünde die Möglichkeit ein Teilgrundstück aus dem Sofortverkauf zurückzuhalten, um dieser besonderen Wohnform eine Entwicklungschance einzuräumen. Zur Umsetzung müssten jedoch kurzfristig Interessenten und Nachfragegruppen gefunden und aktiviert werden.
- Die Wohntypologien sollen unterschiedlich sein, Stadtvillen könnten mit einer Grundriss- und Flächenflexibilität ein sinnvoller Baustein sein. Hierin ließe sich möglicherweise auch ein „generationsübergreifendes Projekt“ integrieren.

(2) Städtebau und Architektur

- Einigkeit unter den Teilnehmern herrschte in der Ansicht, dass das Grundstücksareal urban, also in maßvoller städtischer Verdichtung entwickelt werden soll.
- Das Quartier soll barrierefrei, mindestens jedoch barrierearm konzipiert werden. Dies gilt sowohl für die Gebäude als auch für den Freiraum.
- Es wurde von den Teilnehmern gewünscht, dass ein Quartierstreff oder -platz geplant wird.
- Da sich auf dem nördlichen Nachbargrundstück ein Pflegeheim befindet, wurde vorgeschlagen, mögliche Synergien der Einrichtung, bspw. Serviceangebote (Essen, Pflege) als Potenzial zu nutzen. Hierfür soll die Möglichkeit einer direkten Wegeverbindung geprüft werden.
- Auch der Kindergarten wurde als Lagepotenzial gesehen, insbesondere für junge Familien. Das westlich des Kindergartens gelegene Grundstück wurde in die Diskussion eingebracht. Dieses kann in eine Konzeption mit eingebracht werden, sollte aber für eine Umsetzung nicht zwingend erforderlich sein.

- Auch ein Angebot an Kinder könnte überlegt werden. Es fehlt gegenwärtig bspw. an einer Anschlussbetreuung. Die Trägerschaft für dieses Angebot wurde zunächst offen gelassen.

(3) Freiraum, Erschließung, Parken

- Der ruhende Verkehr soll auf dem Grundstück untergebracht werden. Um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten, sollen notwendige Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Für Besucherstellplätze sind ebenerdige Lösungen zu finden.
- Die Einbeziehung weiterer privater Grundstücke (Ausnutzung der tiefen Grundstücke entlang der Blumenstraße) in die Konzeption kann alternativ untersucht werden. Allerdings sollte ein solcher Planungsvorschlag nicht der Zielsetzung eines kurzfristigen Verkaufs des Areals im Wege stehen.

(4) Projektentwicklung und Wirtschaftlichkeit

- Es wurde in der Diskussion nochmals deutlich gemacht, dass die Stadt aufgrund ihrer Finanzsituation das Grundstück kurzfristig entwickeln und verkaufen möchte. Möglicherweise könnte ein Teilgrundstück konzeptionsabhängig zu einem etwas späteren Zeitpunkt veräußert werden.
- Es wurde angemerkt, dass auch die Freimachung der Grundstücke bei der Konzeption überlegt werden sollte. Die Stadt möchte für eine vorherige Freimachung keine eigenen Investitionen aufbringen, sondern die Grundstücke mit Gebäudebestand verkaufen. Sollte ein Verkauf an mehrere Käufer erfolgen, so muss ein unabhängiger oder abgestimmter Rückbau möglich sein. Herr Noell merkte an, dass für die Freimachung von Grundstücken möglicherweise Fördermittel bereitgestellt werden könnten.
- Die Anregung, auch geförderten Wohnungsbau auf dem Areal zu realisieren wurde begrüßt. Allerdings sei diese Entscheidung in starkem Maße von den Erwerbern / Investoren abhängig.

Schlussfolgerungen für die weitere Erarbeitung

Für das Planungsareal sind drei Varianten zu erarbeiten, deren generelle Zielsetzungen einem barrierefreien bzw. barrierearmen und gemischten Stadtquartier entsprechen sollten. Dabei soll ein Mix aus unterschiedlichen Wohnangeboten viele Nachfrage- / Nutzergruppen ansprechen. Aus den Diskussionen lassen sich folgende Schwerpunkte ableiten, die in den Varianten Berücksichtigung finden sollen:

- Barrierefreies Quartier mit Schwerpunkt einer altersgerechten und generationsübergreifenden Konzeption. Die Unterbringung eines Treffs für Bürger aller Altersklassen in einem Gebäude soll bei der Konzeption berücksichtigt werden. Diese Räumlichkeiten sollen ggf. auch in Wohnraum umwandelbar geplant werden.

- Barrierefreies Quartier mit Schwerpunkt junger Familien, um Haushalten eine stadtnahe Alternative zum Einfamilienhaus aufzuzeigen. Gewünscht sind unterschiedliche Wohnungsgrößen mit privaten Freiräumen (Gartenanteil, Balkon, Dachterrasse)
- Barrierefreies Quartier als Treff und Mitte des Gesamtquartiers östlicher Innenstadtrand.

WEITERES VORGEHEN

Das Büro Pesch Partner wird die Varianten am 28.02.2013 den Mitgliedern des Ausschusses für Umwelt- und Stadtentwicklung vorstellen. Die Stadtverwaltung wird mit den Ratsfraktionen zwecks Vorberatung eine Vorstellung und Diskussion der Entwurfsvarianten am 25. und 26. Februar 2013 abstimmen. Das Büro Pesch Partner wird hierbei die Konzeptionen vorstellen und erörtern.



gez. Frank Boberg

Herdecke, 28.01.2013