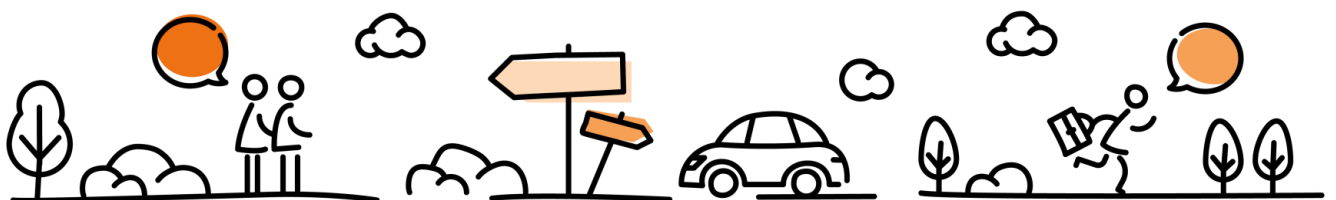


Dokumentation der Bürgerbeteiligung Fachforum: Bauliche und räumliche Entwicklung sowie Wohnen und Leben

Stadtentwicklungsplan 2035

am 28. November 2022, 18 – 21:30 Uhr
Festhalle Stutensee



Inhalt

Teilnehmende und Ablauf	Seite 2
Fishbowl-Diskussion	Seite 3
Ergebnisse der Kleingruppenarbeit	Seite 5
Schlussstatements der Expertin und Experten	Seite 7
Anhang	Seite 9

Ablauf

Begrüßung Erste Bürgermeisterin Tamara Schönhaar

- **Ergebnisse aus der bisherigen Beteiligung**
Raphaela Ganter, Organisation und Bürgerbeteiligung
- **Expertin und Experten-Beiträge mit anschließender Diskussion im Fishbowl**
 - *Michael Isselmann, Raumplaner / Stadtplaner AKNW, Bonn*
 - *Prof. Susanne Dürr, Fachhochschule Karlsruhe*
 - *Andreas Pätz, Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter, Geschäftsführer*
- **Diskussion im Fishbowl mit Expertin/Experten, Bürgerschaft, Verwaltung und Gemeinderat**
- **Pause – 10 min**
- **Arbeitsphase in moderierten Kleingruppen**
- **Blick auf die Ergebnisse suedlicht, Experten und Expertin**
- **Fazit, Dank und Ausblick**
Raphaela Ganter, Organisation und Bürgerbeteiligung
Oberbürgermeisterin Petra Becker



Die Ergebnisse aus der bisherigen Beteiligung sowie die Präsentationsfolien der Expertin und der Experten sind unter <https://stutensee-mitwirken.de> abrufbar.

Fishbowl mit den Experten und der Expertin

Nach den Vorträgen der Experten und Expertin gab es eine Diskussionsrunde im Fishbowl-Format. Hier konnten Bürger und Bürgerinnen, Experten und Expertin, Verwaltung und Gemeinderat weiterführend diskutieren. Die Beiträge, Fragen und Antworten sind im Folgenden festgehalten:

- Einstiegsfrage von Frau Grüger, im Kontext von kritischem Beitrag auf Beteiligungsplattform: „Welche Dichte ist angemessen?“
 - *Pätz: Das kann man nicht pauschal sagen. Man muss in dem jeweiligen Stadtteil schauen, was ins Stadtbild passt.*
- Publikumsbeitrag: Wo sehen Sie die Grenzen des Wachstums in der Zukunft? Die Fläche von Stutensee ist irgendwann verbraucht, es kann also nicht endlos weitergehen.
 - *Isselmann: Antwort auf vorherige Frage zur angemessenen Dichte: beispielsweise sagt ein Wert, wie 32 Wohneinheiten/ha, noch nicht viel aus. Man muss auch andere Größen miteinbeziehen, wie die Wohnfläche pro Kopf. Beispiel: ein Siedlungsgebiet der 70er Jahre. Wie viele Menschen haben damals dort gelebt und wie viele heute? Damals junge Familien. Heute ein Ehepaar oder ein allein/e verbliebene/r Partner/in. Impuls: Wohnsituation verändern, zwar im Viertel bleiben, aber in einer kleineren Wohnung.*
 - *Becker: Es gibt ältere Menschen, die sich an uns wenden, die sagen: wir würden gerne unser großes Haus verlassen, uns verkleinern, aber finden keine Wohnung.*
- Isselmann an Mitdiskutant: Könnten Sie sich vorstellen, sich zu verkleinern? – *Ja, aber ich könnte mir auch vorstellen, eine WG einzurichten.*
- *Pätz: Hier ist eine Boom-Region: hier ist Wirtschaft, hier ziehen viele hin. Da stellt sich die Frage: Wie können wir den Zuzug in die Region nachhaltig steuern? Im Rhein-Sieg-Kreis überlegen 16 Kommunen gemeinsam: Wo kann man wachsen? Wo nicht? Den Bedarf bekommen wir nicht gedeckt, wenn wir weiter so Flächen versiegeln wie bisher. Wir wollen sicherstellen, dass Menschen, die hierher zum Arbeiten kommen, auch noch preiswerten Wohnraum bekommen. Wir können nicht weiter so in die Fläche gehen wie bisher. Es braucht daher andere Dichten.*
- *Schönhaar: Innenbereiche anschauen und konkrete Situation analysieren. Spezifisch schauen: was ist hier angemessen, was wird von Bürgerinnen und Bürgern mitgetragen? Wir hatten zwei Innenverdichtungsprojekte, die gescheitert sind: eines in Staffort und eines in Blankenloch. Strategische Ausrichtung der Stadt: erst Flächen identifizieren, dann Flächen aufkaufen, um mit Vorgaben und Qualitätskriterien steuern zu können.*
- *Dürr: Wachstum gibt es in verschiedenen Ebenen: Höhe, Fläche, Einwohnerzahl, Wohnfläche pro Person. Einfache Antworten gibt es nicht. Ich denke, nach außen wachsen ist*

gefährlich, weil es z. B. Luftschneisen zerstört. Wandel bringt immer irgendein Wachstum mit sich, das kann auch Qualitätswachstum sein.

- Publikumsbeitrag: Lösungsmöglichkeiten zu Leerständen: manche Vermieter haben schlechte Erfahrung mit Mietern gemacht haben. Menschen nicht mit dem Problem sitzen lassen. Zweitens: Umnutzung und Renovierung vor Neubau stellen.
- Publikumsbeitrag: Der Bebauungsplan in Büchig war sehr strikt, als wir damals gebaut haben. Wenn wir für mehrere Jahrzehnte bauen wollen, braucht es Flexibilität im Bebauungsplan. Es sollte weniger strikte Vorgaben geben (z.B. bei Geschosshöhe, Stile) und für verschiedene Wohnformate geeignet sein. In Büchig ist der Bebauungsplan aus den 80er Jahren, das ist nicht mehr zeitgemäß. Mögliche Anforderungen ans Wohnen heute sind z.B. WG-tauglich sein, minimalistisch (Tiny House), generationenübergreifend, umbaubar. Denken Sie flexibel.
- Publikumsbeitrag: Ca. 1.200 Wohnungen werden in den nächsten 3 Jahren fertig. Ein Baulückenkataster gibt es seit 2020/21: ca. 1.200 Bebauungsmöglichkeiten ... Stutensee ist teilweise sehr dicht bebaut (vergleichbar mit Großstädten). Problem: schnelles Wachstum bei der Anzahl der Wohnungen (die 1.200 Wohneinheiten entsprechen ca. 12% des Bestands), die Infrastruktur wächst aber nicht mit. Bau neben der Festhalle passt meiner Meinung nach nicht zu Stutensee. Zu Wohnformen: Ich wohne in meinem Haus. Hatte teilweise vermietet an Studenten und Berufstätige, aber keine gute Erfahrung gemacht, v.a. mit Sauberkeit in Gemeinschaftsräumen.
- Publikumsbeitrag: möchte widersprechen, denke Gemeinschaft kann auch funktionieren. Müssen umdenken und Möglichkeiten nutzen, z.B., dass Leute ihre Grundstücke aufgeben wollen. Alte Bebauungspläne müssen wir aufheben. Es heißt immer: Wenn es schon zweite Reihe gibt, geht es; wenn nicht, dann nicht. Aber irgendwer muss immer den Anfang machen.
- Schönhaar: Potentiale im Innenbereich sind nicht nur leerstehende Grundstücke und einzelne Grundstücke. Auch in bereits bebauten Quartieren schauen, ob wir flächig im Quartier noch eine Nachverdichtung steuern können. Um Verträglichkeit zu gewährleisten, ist städtebauliche Steuerung extrem wichtig. Und die Infrastruktur muss mitwachsen, technisch wie sozial (Tagespflege, Kita...), das können wir nur gewährleisten, wenn wir als Stadt mitsteuern.
- Pätz: flexiblere Wohnformen sind zwingend notwendig. „Unterschiedlichste Zielgruppen“ steht in einem Bekenntnis. Wie setzt man das um? Möglichkeiten: Baugemeinschaften, Flexibilisierung von Bebauungsplänen...
- Dürr: Ich sehe für Flexibilisierung von Wohnformen im Bestand viel Potential. Bestand ist nicht nur teures Abrissmaterial, er kann auch Ausgangsposition sein. Wir haben die Verpflichtung schon vorhandene Baumasse anzuschauen und versuchen sie zu nutzen, zu integrieren, Stichwort graue Energie. Hier müssen wir Verantwortung übernehmen.
- Isselmann: Heute gibt es viele Wohnformen und unterschiedliche Vorstellungen vom Wohnen. Es gibt das Potenzial, dafür alte/vorhandene Wohnbestände zu nutzen, teilweise sind Dinge auch durch Umbau lösbar. Manche Menschen wollen umziehen, aber im Ortsteil bleiben, wo sie soziale Kontakte haben und brauchen ggf. noch bessere Infrastruktur. Das muss vor Ort, nicht unbedingt für die ganze Stadt passieren.
- Bitte um Auskunft zu Friedrichstal Garagenhöfen [bezugnehmend auf die Ausstellung im Foyer der Festhalle während der Veranstaltung]. Was sind die Ideen? Bitte, erst mit den Eigentümern zu sprechen und diese nicht vor vollendete Tatsachen zu stellen.

- Dürr: Im Foyer ausgestellt, sind Ergebnisse einer Studienübung mit Studierenden des Masterstudiengangs Architektur. Sie haben am Beispiel Garagenhöfe Friedrichstal überlegt, wie eine zukünftige Entwicklung aussehen könnte. Welche Veränderungen wären möglich und wie könnten Anpassungen für das steigende Alter der Bevölkerung aussehen? Wie können Sharekonzepte angewendet werden und wie kann sich Mobilität wandeln? Mit diesen Fragen haben sich die Studierenden beschäftigt. Beim Architekturstudium braucht es die Auseinandersetzung mit der Realität. Die Entwurfsergebnisse sind Ideen, die nicht umgesetzt werden.

Ergebnisse der moderierten Kleingruppen

In der Arbeitsphase gab es drei Thementische: zur Innen- und Außenentwicklung, Wohnen der Zukunft sowie Wohnraumbeschaffung.

Dabei diskutierten die Teilnehmenden in Gruppen mit jeweils einem Experten oder einer Expertin, begleitet durch eine Moderatorin von suedlicht.

Innen- und Außenentwicklung

Wie soll Stutensee nach außen wachsen? Welche räumlichen Entwicklungsschwerpunkte gibt es? Welche Qualitätskriterien werden angelegt? Wie sieht eine gelungene Innenentwicklung aus?

- Wo?
 - Unterfeld II Staffort, Baugenossenschaften
 - Baulückenaktivierung ist schwierig
 - Nicht alle Potenziale können entwickelt werden (Widerstände)
- Gemeinde als Zwischenpartnerin wie bei Geflüchteten → Sicherheit
- Keine Außenentwicklung in Blankenloch
- Außenentwicklung ist nötig, v.a. wenn Nachverdichtung nicht möglich ist oder abgelehnt wird
- Negatives Beispiel für Verdichtung: Bahnstraße
- Rechtsgrundlage ermöglicht Wachstum. Die Frage ist wie? (§34/35 BauGB)
- Regionalverband hat das Flächenlayout weitergeführt und 97 ha geeignete Siedlungsflächen ausgebaut und an alle Siedlungskörper Grünzug gelegt um zusammenwachsen zu verhindern
- Keine Enteignung
- Evtl. muss im Zuge der Klimaanpassung Freifläche im Innenbereich geschaffen werden
- Industriegebäude mehrgeschossig bauen und Park-/Lagerplätze überbauen → im Bestand wie bei Neubau
- Schwierig dies vorzuschreiben, da Produkte unterschiedlich groß sind und unterschiedliche Lagerflächen brauchen
- Rewe → 2. Stock draufsetzen
- Ideen und Überzeugungsarbeit kann auch Bestand mobilisieren
- Es braucht Wohnraum für Fachkräfte (→ wichtig für Arbeitgebende)

- Nicht noch mehr Gewerbe nach Stutensee holen, um Wohndruck zu mindern
→ Regionale Betrachtung nötig, bei allen Entwicklungen die Region mitdenken

Qualitätskriterien

- Klimaangepasst (s. Vorträge 1. Fachforum)
- Klimaneutrale Bauweise
- Seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen (für Stafforter Bürgerinnen und Bürger) → Unterfeld II
- Umbau wie Neubau
- Verträglichkeit: Höhenbegrenzung
- Innenentwicklung: Straßenfronten (Höhe, Gestaltung) erhalten, erst in zweiter Reihe erhöhen → dazwischen Buchten, Plätze für Aufenthalt
- Einkaufs- und Geschäftswelt mitnehmen und entwickeln
- Kindergarten + Schulen
- Familien aus Stutensee sollen auch zusammen wohnen können → Mehrgenerationen Wohnen
- „Schutzkataster“ charakteristische Strukturen erhalten
- Ist es möglich einen Investorenwettbewerb zu machen? → Bei Stadtgrundstücken schon, bei Privatgrundstücken nicht → Baurecht, Bebauungsplan

Wohnen der Zukunft

Wie soll das Wohnen der Zukunft in Stutensee aussehen? Welches Leitbild soll verfolgt werden?

- Generationen integrieren (innerhalb von Gebäuden)
- dauerhaft kostengünstig (preisgebundener Wohnraum ist meist nur für 15-20 Jahre gebunden, das reicht nicht)
- Fachkräfte aus dem Ausland - Bedarf günstiger Wohnraum
- Barrierefreiheit
- Mischung an Wohnungsgrößen
- Baugruppen (Baugemeinschaften) decken viele Bedarfe ab (preiswert, sozial, durchmischt)
- Homeoffice mitplanen, z.B. Co-Working-Space
- Anmietbare Räume für Arbeit, Hobby, Vereine, Gruppen, Sport...
- Räume für Kreativität
- gemeinsam Nutzen statt Besitzen
- Umbau von bestehenden Gebäuden
- Rechtliche Rahmenbedingungen für Umbau schaffen
- ökologische Baustoffe/ Bauarten
- grün & hitzebeständig: Klimawandelanpassung, z.B. Fassadenbegrünung
- Energieunabhängigkeit, ökologische Haustechnik, die auf niedrige Nebenkosten ausgelegt ist
- Flexibilität, Offenheit, Veränderbarkeit
- Nahversorgung: Lebensmittel, Sozialbedarf
- Kulturangebot vor Ort
- Begegnungsort, niederschwellig, z.B. für Stammtisch, Café
- Strukturen vereinfachen gegenseitige Hilfe

- Konfliktbearbeitung/ Anlaufstelle und Kümmerer (gemeinsames Wohnen hat Konfliktpotenzial)
- Dialog mit allen Betroffenen
- Freiraum: Park, Bänke, Ruhe, Spielen, Raum für Jugendliche
- Bereiche nur für Rad & Fuß
- Mobilität ohne eigenes Auto: ÖPNV, Rad, zu Fuß; kreative Lösungen wie Lastenrad-Lieferservice
- Vorteil d. Nähe zu Karlsruhe
- kurze Wege für jung & alt
- Partnerschaften für win-win – Situationen (z.B. mit Eigentümerinnen und Eigentümern großer Gebäude)
- ästhetisch

Wohnraumversorgung

Welchen Beitrag zur Wohnraumversorgung kann die Stadt leisten? Welchen Beitrag leistet eine städtische Wohnungsbaugesellschaft?

- Wieviel Wohnraum braucht Stutensee?
- Leerstand mit Eigentümerinnen und Eigentümern besprechen
 - Stadt soll Leerstand anmieten und untervermieten
 - Stadt soll Eigentümerinnen und Eigentümern von Grund und Boden bleiben und ggf. Erbbaurecht einsetzen
- Wie soll eine städtische Wohnungsbaugesellschaft starten?
 - Baulandpolitisches Grundsatzprogramm aufstellen
 - Potentialanalyse (Flächen) durchführen
 - Ziele für die Wohnungsbaugesellschaft definieren
- Was soll die Gesellschaft tun? Wohnungsbau entwickeln und bauen
- Startkapital und Personal notwendig
- Businessplan erstellen
- 5 Jahresplan erarbeiten
- VdW-Verband der Wohnungswirtschaft als Berater hinzuziehen
- Baugemeinschaften fördern und bekannt machen, durch z.B.
 - Stadtbaubörse
 - Infobörse zu Best Practice zu erneuerbaren Energien

Schlussstatements der Experten und der Expertin

Michael Isselmann

- Bei Innen- und Außenentwicklung gibt es viele rechtliche Rahmenbedingungen
- Wichtig: in den Dialog mit Interessierten gehen
- Ziele aufstellen, diskutieren, ggf. überarbeiten und dann verfolgen

Andreas Pätz

- Breiten Schichten der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung stellen – dafür ist eine Wohnbaugesellschaft ein guter Weg
- Wichtig: die Kommune braucht eigene Grundstücke, um eigentumsrechtlich Möglichkeiten zu haben. Ohne Zugriff auf Grundstücke ist es sehr schwierig.
- Möchte zentrale Bedeutung des Grundstückserwerbs betonen

Prof. Susanne Dürr

- Wir wollen Qualität, Vielfalt, und zwar sozial, ökologisch, nutzungsbezogen
- Wir wollen ein krisenfestes Quartier
- Beiträge haben nach Veränderungspotenzial gesucht: nicht nur die Politik oder Regulierungen sind relevant, auch die Bürgerinnen und Bürger sind gefragt. Suche nach alternativen Wohn- und Lebensmodellen kommt nicht von oben.

WOHNEN DER ZUKUNFT

ästhetisch

generationen integrieren

immer als Wohngebäude

dauerhaft kostengünstig
(preisgebunden, meist nur für 15 J.)

Nahversorgung
Lebensmittel
Sozialbedarf

Begegnungsort
- z.B. Stammtisch
- niedrigschwellig
- Café

Freiraum

Park, Bänke, Ruhe,
Spielen, Raum für Jugendl.

Bereiche nur für Rad & Fuß

Flexibilität,
Offenheit,
Veränderbarkeit

gegenseitige Hilfe

Barrierefreiheit

Mischung an Wohnungsgrößen

Fachkräfte aus dem Ausland
→ Bedarf geringerer Wohnraum

Konfliktbearbeitung /
Anlaufstelle
(gemeinsame Wohnen hat
Konfliktpotenzial)

Kümmerei

Dialog mit allen Betroffenen

Homeoffice mitplanen
- z.B. Co-Working

Anmietbare Räume für Arbeit, Hobby etc.
für Vereine, Sport...
Guppen

Kulturangebot vor Ort
Räume für Kreativität

gemeinsam Nutzen statt Besitzen

Umbau von bestehenden Gebäuden

rechtl. Dokument. für Umbau schaffen

Baugruppen decken viele Bedufe ab
(preisw., sozial, durchmisch.)

Partnerschaften
win-win-Situationen

ökologische Baustoffe / Baumarten

grün & hitzebeständig
Klimaanpassung
z.B. Fassadenbegrünung

Energieunabhängigkeit

Nebenkosten
Haustechnik
→ ökologisch

Mobilität ohne eigenes Auto möglich

ÖPNV, Rad, Fuß
Lieferservice...

Vorteil d. Nähe zu Karlsruhe

kurze Wege für Jung & Alt

