

Bericht der BI-Teilnehmer an der Planungswerkstatt „Wohnstadt“

Als Experten waren von der BI Stefan Müller und Dieter Wagner eingeladen.

Der nachfolgende Bericht besteht im Wesentlichen aus Auszügen aus dem Vortrag des Gruppensprechers Dieter Wagner zur Innenentwicklung.

1. Innen vor Außen

Dies ist ein wichtiges Fazit der Planungswerkstatt „Wohnstadt“!

Das Bauen soll nicht verhindert werden, sondern gefördert.

Innen ist nicht nur die Stadtmitte, sondern alle vorhandenen Baugebiete.

Innenpotentiale ausschöpfen, bevor es ins Grüne geht!

2. Wir werden älter und wir werden weniger Am demografischen Wandel führt kein Weg vorbei

Wichtige Erläuterungen hierzu:

Prognosen sind schwierig, vor allem wenn sie die Zukunft über einen langen Zeitraum bis 2030 betreffen, da diese auf Annahmen beruhen

Bei der Demografie reden wir aber von Fakten!!!

Die Demografie ist auch in BW nicht aufhaltbar, auch nicht durch Zuwanderungen.

Durchschnittlich hat eine Frau heute 1,35 Kinder – das bedeutet der Bevölkerungsrückgang lässt sich errechnen.

Leider wird erst seit ein paar Monaten regelmäßig über den demografischen Wandel in der Presse berichtet

...und jetzt fehlen uns auch noch Einwohner durch den Zensus

Auch der Chefredakteur der HST, Herr Ralf Uwe Heer, hat sich dem Thema in seinem Kommentar mit der Überschrift „Wenn sich Besserwisser verrechnen“ kürzlich gewidmet und die Ausweisung von Baugebieten kritisch betrachtet

Der demografische Wandel ist keine Katastrophe aber eine große Herausforderung, der wir uns stellen müssen

3. Ablauf der Planungswerkstatt „Wohnstadt“

11 Experten und 12 Bürger haben teilgenommen

Unter den Experten waren

- zwei Architekten,**
- ein Vertreter der Stadtsiedlung Heilbronn,**
- ein ehemaliger und ein aktiver Vertreter der Heimstätte Neckarsulm,**
- ein Vertreter aus der Immobilienbranche**

Über einzelne Folien zum Ergebnis der Bürgerbefragung, wurde die Gruppe zur Abstimmung über die „gewünschte“ Bevölkerungsentwicklung hingeführt

- Dabei wurden lediglich die zur Ausweisung neuer Flächen nützlichen Punkte herangezogen und zielgerichtet zur Begründung von zusätzlichem Flächenbedarf verwendet**
- Die Ergebnisse der Bürgerbefragung zu Naturschutz und Naherholung wurden nicht berücksichtigt!**
- Auch wurden die Grundlagen der Bevölkerungsvorausberechnung diskutiert**

bis 2030 ist eine lange Zeit

die Vorausberechnung ist noch vor der Veröffentlichung von Zensus erfolgt.

Bekanntermaßen haben wir nach Zensus bereits Heute weniger Einwohner als angenommen.

Wir stellen die Frage: sind wir bereits heute im Zukunftsszenario mit seinen negativen Folgen angekommen und merken es gar nicht?

Dann erfolgte „Punktekleben“ bei den Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung

4. Zielgruppen

Welche Zielgruppen brauchen Wohnraum??

Der größte Bedarf besteht für den zentrumsnahen, seniorengerechten Wohnraum für die ältere Generation

Nach Ansicht der Werkstatt-Teilnehmer gibt es verkaufswillige ältere Eigentümer, wenn Alternativen zur Verfügung stehen

Die freiwerdenden Häuser stehen dann wieder anderweitig; z.B. für junge Familien bereit.

Hoher Bedarf besteht auch an bezahlbaren Mietwohnungen für junge Leute und Familiengründer, welche sich derzeit kein Haus leisten wollen oder können.

Die Betonung liegt hier auf „bezahlbar“!!

Das gemeinsame Fazit: Alle Generationen sind wichtig!

5.1 Innenentwicklung - Teil 1

In beiden Veranstaltungen wurde festgehalten, dass der Innenentwicklung Priorität vor der Außenentwicklung eingeräumt werden muss.

Baulücken

hier ging die Spannweite der Diskussion "vom Recht am Eigentum" bis zum "öffentlichen Druck" ausüben.

Es wurde auch festgehalten, dass der Neuberg den größten Anteil an Baulücken in ganz Neckarsulm hat.

Wenn erschlossene Baugrundstücke ca. 30 Jahre brachliegen, dann ist das unsozial.

Grundsteuerreform

Aus der Runde kam der Vorschlag, dass unbebaute Baugrundstücke höher besteuert werden müssen.

Es gibt eine bundesweite Initiative zur Grundsteuerreform

Wenn sich die Steuer am "Grund und Boden" orientiert und nicht am Wert des gesamten Gebäudes wird dadurch als weiterer Effekt, die Investition in alte Immobilien nicht wie bisher steuerlich bestraft, sondern gefördert!

Das Kommunale Flächenmanagement soll intensiver betrieben werden

Darunter versteht sich ein klarer Auftrag für die Stadtverwaltung

Ein Anschreiben im Jahr 2008 wird dieser Anforderung nicht gerecht

Die Verwaltung muss als Flächenmanager auftreten!

In die Verwaltung haben gerade ältere Leute Vertrauen.

Die Aktivierung soll auf freiwilliger Basis angegangen werden.

Darunter fallen mehrere Punkte:

1. Information

die Sensibilisierung der Bürgerschaft muss erfolgen

auch muss dieses Thema in der Presse öffentlich gemacht werden

2. Beratung

Eine Teilnehmerin hat berichtet, dass eine Umfrage der VHS ergeben hat, dass 50 % der Senioren in Neckarsulm ihren meist großflächigen Wohnraum aufgeben würden, um in einen altersgerechten, selbständigkeitserhaltenden, zentrumsnahen und kleinflächigerem Wohnbau umzuziehen. Diese Leute müssen abgeholt werden!

Die Folge:

Wohnraum für junge Familien wird frei. Wenn dann noch Förderungsprogramme für Gebäudesanierung aufgelegt werden, gibt das einen richtigen Schub!

3. Betreuung

Man muss eine Verkaufs- und Wohnungsbörse anbieten

so könnten Verkaufs-, Umzugswillige und Interessenten zusammengebracht werden

**dazu gibt es viele Beispiele anderer Kommunen und Modellprojekte im Land
und auch fertige internetbasierte Datenbanken**

5.1 Innenentwicklung - Teil 2

Leerstände sind bisher in Neckarsulm nicht erfasst

Es gibt sicher Leerstände in Neckarsulm, diese zu ermitteln, ist ein Auftrag für die Verwaltung aus der Werkstatt

Leerstandsprognose erstellen

über das Thema wurde viel diskutiert

Eine Ermittlung potentiell frei werdender Gebäude/Flächen hat bisher nicht stattgefunden

Von Seiten der Verwaltung wird dargestellt, dass der Aufwand hoch ist und das Ergebnis nicht hundertprozentig ist

Die Leerstandsprognose wird dennoch von den Teilnehmern gefordert und bei der Stadt beantragt.

Die Ergebnisse sollen diese in die Bedarfsprognose Einwohner/Flächen einfließen!!

Wichtig ist auch die „Stadt der kurzen Wege“

Die Senioren wollen in den Innenbereich, um alle erforderlichen Stellen alleine erreichen zu können

Auch wird dadurch der Individualverkehr zurückgehen

Die Stadtbahnanbindung bringt weniger Verkehr in die Stadt hinein und durch die Stadt hindurch

6. Städtebauliche Qualität

Die Stadtbild Qualität soll erhalten und ausgebaut werden

Die bisherige Innovationskraft von Neckarsulm soll weiterhin sichtbar sein

Preisdifferenziert - bedeutet

sozialer Wohnungsbau

bezahlbarer Wohnungsraum

Angebotsdifferenziert z.B.

Studenten-Senioren-WG, Mehrgenerationenwohnen

Eigentum (Eigentumswohnungen und Wohngebäude)

Miete

Naherholung muss möglich sein – ein sehr wichtiger Aspekt für die städtebauliche Qualität

der Naturraum wird als wichtige Qualität gesehen

**zum einen sind dies Parkflächen und
zum anderen die Nähe zur Natur**

7. Ideensammlung

Neue Formen der Nachverdichtung finden!

Bei dieser Fragestellung wurden kreative Ideen von den Teilnehmern gesucht, ohne gleich die Lösungsprobleme in den Vordergrund zu rücken! Ich möchte Sie bitten, die Vorschläge offen aufzunehmen!

Eine Idee war, Parkplätze aufzustocken mit Wohngebäuden z.B. das Kolpingparkdeck oder die Stadtgrabentiefgarage

Wie steht es mit der Überbauung von Kindergärten?

warum sind dieses immer nur eingeschossige Flachbauten?

Besteht die Möglichkeit Schulen durch Wohnraum nach zu verdichten?

Diskutiert wurde bei diesem Punkt über die Hermann-Greiner Realschule

Welche Chancen bietet ein gemeinsames Schulzentrum?

z.B. könnte man überlegen, ob die HGR in Richtung Stadtpark/Hallenbad verlegt werden könnte

dadurch entstehen Synergieeffekte!

in der heutigen Zeit ist es schwer Schülerzahlen vorauszuplanen

Flexible Raumnutzung würde dies erleichtern

Auch hätten dann die Schulen gemeinsame Sportstätten in der Nähe

In der Folge würde dadurch ein großes Areal auf der Viktorshöhe frei, welches als z.B. Mehrgenerationenquartier bebaut werden könnte

Dadurch würde Verkehr aus dem dichten Wohngebiet herauskommen

Generell bietet das in die Jahre gekommen Wohngebiet Viktorshöhe weitere Chancen (siehe oben „Leerstandsprognose“)

Welche Chancen bietet der WG Standort in der Stadtmitte?

Wie steht es um den Standort des alten Hallenbads?

Neben dem geplanten Vereinszentrum, ist zu prüfen, was an weiteren Wohnmöglichkeiten machbar ist?

Ein kühner Vorschlag – die Überbauung der B27 im Bereich Viktorshöhe und Neuberg 1

Dann hätte man gleich den Lärmschutz im Griff!

Last but not least wird die Leerstandsprognose weitere Chancen aufzeigen

8. Außenentwicklung (Vorschläge für den Flächennutzungsplan)

Die verschiedenen vom Büro Reschl untersuchten und vorgeschlagenen Flächen wurden besprochen.

Anmerkung aus der Sicht der BI:

Die FNP Vorschläge stellen nur Flächen in einer Karte dar!

- keine Flächenqualifizierung (Bodenqualität, Wassereinzugsgebiet)**
- keine Berücksichtigung des Bewirtschaftungsfaktors für die Landwirtschaft**
- keine Qualifizierung der Natur mit Blick auf die biologische Vielfalt (Biotope-, Pflanzen- und Tierartenerhebung)**
- keine Bewertung des Naherholungsfaktors**
- keine klimatische Beurteilung (z.B. Frischluftschneisen)**
- keine Betrachtung der Verkehrssituation**

9. Schlussbetrachtung der Planungswerkstatt Wohnstadt

**Bei allen Entwicklungen gilt Innenentwicklung geht vor der
Außenentwicklung**

Die Verkehrsproblematik muss immer berücksichtigt werden

Ein schonender Umgang mit der Ressource Natur ist sehr wichtig