

Städtebaulicher Wettbewerb Albert-Schweitzer-Schule Bürgerinformationsveranstaltung am 13.06.2012

Protokoll

Hilden, den 14.06.2012

Am 13.06.2012 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung zu den Ergebnissen des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs Albert-Schweitzer-Schule statt.

Hierzu wurde durch Plakate in der Umgebung des Plangebiets und im Rathaus eingeladen und auf den Termin in der Lokalpresse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. 67 Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. Mitglieder des Rates: Frau Alkenings, Frau Barata, Herr Bartel, Frau Behner, Herr Prof. Dr. Bommermann, Herr Dogan, Herr Pohlmann, Herr Reffgen, Herr Spelter
3. Mitglied des Seniorenbeirats / AG Mobil + Wohnen im Alter: Frau Klöppelt
4. Vertreter der Verwaltung: Frau Hoff, Herr Stuhlträger, Herr Groll, Frau Bopp

Frau Hoff eröffnete die Veranstaltung um 19.00 Uhr. Sie stellte die Mitarbeiter der Verwaltung vor, erläuterte den Ablauf des Abends und bat die Anwesenden, sich in die Anwesenheitsliste einzutragen.

Es wurde erläutert, dass für die Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhaltsprotokoll erstellt wird, welches auf die Webseite der Stadt Hilden eingestellt und den Sitzungsvorlagen des Stadtentwicklungsausschusses am 27.06.2012 sowie des Rates am 04.07.2012 beigefügt wird.

Dann erläuterte Herr Groll das bisherige Verfahren und stellte einige Ergebnisse der Bürgerdiskussion vom 18.11.2010 vor, die in die Auslobung des Wettbewerbes eingeflossen sind. Er erläuterte die künftigen Schritte und stellte den zeitlichen Ablauf dar, soweit er bereits absehbar ist.

Frau Hoff stellte zunächst das Wettbewerbsverfahren sowie die Arbeit des Preisgerichtes vor. Sie hob insbesondere hervor, dass das Verfahren anonym abläuft und das Preisgericht die Arbeiten daher unabhängig aus fachlicher Sicht beurteilt.

Anschließend präsentierte sie die drei mit dem ersten bis dritten Preis prämierten Entwürfe. Sie erklärte die besonderen Qualitäten in Bezug auf

- Erschließung innerhalb des Plangebietes sowie
- die Anbindung an das umliegende Quartier,
- Grün- und sonstige öffentliche Freiflächen,
- Gebäudetypologien und dadurch zu erwartende soziale Mischung,
- die Anzahl der Wohneinheiten.

Ergänzend legte sie die kritisch zu beurteilenden oder auch unausgereiften Stellen der Entwürfe dar.

Die anschließende Diskussion wurde von Herrn Groll moderiert:

Fragen zur Städtebaulichen Dichte und den Bautypen:

Der 1. Preis gefällt am besten, die Bebauung ist jedoch sehr dicht, noch dichter, als die umgebende Bebauung.

Die Bebauung ist beim 1. Preis zu kompakt. Straßen und Wege sind schwer zu unterscheiden, Besucherstellplätze fehlen.

Herr Groll erläuterte die Straßen und Wege am Plan und erklärte, dass die Erschließung noch überarbeitet werden müsse.

Wenn der Spielplatz verlegt wird, werden dann in diesem Bereich eventuell noch zusätzliche Gebäude gebaut?

Frau Hoff erklärte, dass im Entwurf des 1. Preisträgers ein Teilbereich des heutigen Spielplatzes überplant werde. Dies sei im weiteren Verfahren zu diskutieren. Der Bach solle in jedem Fall öffentlich zugänglich bleiben.

Hat der Rat keine Mindest- oder Höchstzahl von Wohneinheiten vorgegeben?

Herr Groll erklärte, dass dies nicht der Fall sei.

Damit der Rat die Dichte der Bebauung vor seiner Entscheidung „erleben“ kann, ist es erforderlich, eine Visualisierung zu machen, beispielsweise durch einen Modellfilm (3D-Simulation).

Herr Groll erklärte, dass dieser Vorschlag ins Protokoll aufgenommen würde.

Sind in allen Entwürfen nur 3-geschossige Gebäude vorgesehen?

Frau Hoff erklärte, dass im Wesentlichen 2- und 3-geschossige Gebäude vorgesehen seien. Im Entwurf des 3. Preisträgers sei aber auch je Wohnhof ein viergeschossiges Gebäude vorgesehen.

Was sind Gartenhofhäuser?

Herr Groll erklärte, dass es sich um eine eigene Bautypologie handele, diese Gebäude aber von den Eigentumsverhältnissen und ihrer Nutzung her Reihenhäusern gleichzustellen seien.

Der Entwurf des 3. Preises erstaunt wegen seiner Dichte. Gibt es hier keine Einfamilienhäuser?

Herr Groll stellte klar, dass auch beim dritten Preis Einfamilienhäuser vorgesehen seien, die einzelnen Baukörper nur nach außen einheitlich gestaltet seien. In den 15 Wettbewerbsbeiträgen seien zwischen 87 und 197 Wohneinheiten vorgesehen. Der Entwurf des 1. Preises läge, ebenso wie der des 2. Preises, etwa im Durchschnitt der Anzahl der Wohneinheiten, die von den 15 Wettbewerbsbeiträgen vorgesehen worden seien.

Frau Hoff zeigte auf, dass man eine gewisse städtebauliche Dichte erreichen muss, wenn man eine große Grünfläche erhalten möchte, dieses ginge Hand in Hand. Es solle bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dies bedeute in Hilden, dass die Grundstücke klein gehalten werden müssten. Die Stadt habe zwar aufgrund der Eigentumsverhältnisse Steuerungsmöglichkeiten in Bezug auf den Bodenpreis, aber die Erschließungs- und Entwässerungskosten etc. fielen ja zusätzlich an. Nur eine verträgliche städtebauliche Dichte ermögliche auch eine wirtschaftliche Entwicklung.

Fragen zur Grünanlage und Freiraumausstattung:

Wieso wird der Grünbereich angetastet, obwohl auf der Bürgerdiskussion im November 2010 gefordert worden ist, ihn unangetastet zu lassen?

Herr Groll erklärte, dass in der Auslobung vorgegeben wurde, dass die Grünanlage möglichst an der bisherigen Stelle verbleiben solle, jedoch aus städtebaulichen Gründen auch eine Veränderung möglich sei, sofern die neue Grünanlage mindestens die gleiche Größe habe. Beides sei beim 1. Preis der Fall.

Frau Hoff ergänzte, dass insbesondere in Bezug auf die Zeile, die beim ersten Preis in der bisherigen Grünanlage vorgesehen sei, in der Diskussion Veränderungen möglich seien, z.B. eine Verkürzung der Zeile, oder sie könne auch entfallen. Die Grünfläche solle auf jeden Fall gut nutzbar sein, und es sei eine gute Erschließung der Grünanlage erforderlich. Diese Kriterien würden im ersten Entwurf erfüllt.

Die Lage der Grünanlage am Rand des Gebietes hat andere Aufenthaltsqualitäten sowie ökologische Qualitäten, diese sind erhaltenswert.

Herr Groll stellte dar, dass die Grünfläche in allen Entwürfen umgestaltet worden sein, sie würde in jedem Entwurf in eine für die Bewohner des Stadtteils gut nutzbare Grünanlage umgestaltet.

Warum soll der Spielplatz wie im ersten Entwurf am Rand des Gebiets liegen? Es wäre für Eltern und Kinder besser, wenn er im zentralen Bereich läge.

Frau Hoff erläuterte, dass der Entwurf von einem Ersatz für den heute wegfallenden Spielplatz ausgeht. Der Erhalt des Spielplatzes, bzw. wo ein neuer Spielplatz angelegt werden würde, müsse noch diskutiert werden.

Der Spielplatz in der Grünanlage soll wegen des Baumbestandes erhalten werden. Zudem wird er von einer Kindertagesstätte genutzt und ist auch Aufenthaltsplatz für Senioren.

Frau Hoff erklärte, dass dies diskutierbar sei.

Fragen zur Erschließung:

Welche Breite hat die Zuwegung für den Zeilenbau auf dem heutigen Spielplatz im Entwurf des 1. Preisträgers, und wo befindet sich diese?

Dieses erläuterte Herr Groll am Plan. Er zeigte außerdem auf, dass in diesem Bereich - wie auch in anderen Bereichen des Entwurfs - Wendemöglichkeiten fehlten, diese müssten ergänzt werden.

Es sind keine oberirdischen Stellplätze vorgesehen, wo sollen private Zweitautos abgestellt werden?

Herr Groll führte aus, dass zwar Besucherstellplätze vorgesehen seien, aber in Hilden aufgrund der tatsächlichen Eigentumszahlen an Pkw kein Bedarf für Zweitwagen und ihre Parkplätze im öffentlichen Raum erkennbar sei, und es sei auch nicht vorgesehen, diese vorzuhalten.

Frau Hoff erklärte, dass man nicht gleichzeitig ein ruhiges Wohnquartier schaffen könne, das bezahlbaren Wohnraum bietet und gleichzeitig viele Stellplätze. Es solle ein Angebot im mittleren Bereich gemacht werden.

Ist der Ausbau der Kunibertstraße vorgesehen?

Herr Groll erläuterte, dass das Tiefbauamt Pläne zum Ausbau der Kunibertstraße erarbeitet habe, hier jedoch noch keine Entscheidungen getroffen wären. Mit dem Ausbau der Kunibertstraße würde sicher erst begonnen, wenn über die Bebauung auf der Südseite Klarheit bestünde.

Fragen zur Nutzung:

Es ist erstaunlich, dass zwar die Turnhalle und die Schule wegfallen, die doch von vielen Menschen genutzt werden, aber das Vereinsheim erhalten bleibt, das nur einem Sportverein dient. Wird es Ersatzräume für die wegfallenden Räume des Gemeinbedarfs geben?

Frau Hoff führte aus, dass die Entscheidung, die Schule aufzugeben, schon vor Jahren gefallen sei. Die Schulgebäude seien auch aus energetischen Gründen nicht sinnvoll, sie würden eine sehr teure Sanierung erfordern. Für die alte Sporthalle gäbe es bereits die Dreifachsporthalle als Ersatz.

Zudem sei die Stadt Hilden insgesamt sehr kompakt gebaut, und es gäbe Bedarf nach neuer Wohnbebauung und solle auch bezahlbaren Wohnraum geben. Aus diesen Gründen, und weil die die Stadt umgebenden großen Grünflächen nicht angetastet werden sollen, müssten bereits bebaute Flächen „recycelt“, also wieder bebaut werden.

Herr Groll erklärte, dass die Volkshochschule und andere Nutzer, die derzeit die Räumlichkeiten der Schule nutzten, künftig leider andere Räume nutzen müssten.

Frau Bopp erläuterte, dass die Tatsache, dass das Schul- und Turnhallengrundstück umgenutzt werden könne, das Grundstück des Vereinsheims jedoch nicht, an den Eigentumsverhältnissen läge. Der Sportverein hätte für das Vereinsheim ein Erbbaurecht, das noch lange gültig sei. Zudem sei das Gebäude erst vor einigen Jahren aufwendig saniert worden.

Im ersten Entwurf ist Seniorenwohnen vorgesehen. Ist auch an Mehrgenerationen-Wohnen gedacht?

Frau Hoff legte dar, dass diese Wohnform möglich sei, z.B. sei es möglich, einen Hof mit einem Mehrgenerationenprojekt zu bebauen.

Herr Groll zeigte am Plan, dass ein solches Projekt beim 1. Preis neben dem Geschossbau am Quartiersplatz vorgesehen sei, der nach Anregung des Preisträgers als Wohnhaus für Senioren dienen könne.

Wäre es denkbar, einen Hof als Modellprojekt für ökologisches Bauen zu errichten?

Herr Groll sagte, dass diese Anregung ins Protokoll aufgenommen würde.

Sonstige Fragen:

Es wurde nachgefragt, ob die Wettbewerbsteilnehmer neben den Plänen und Modellen auch Animationen abgegeben hätten.

Herr Groll teilte mit, dass dies nicht der Fall sei.

Bei der Bürgerdiskussion im November 2010 war der Luftaustausch in der Umgebung des Plangebiets ein wichtiges Thema.

Herr Groll erläuterte, dass die Kaltluftleitbahn am Bach als wichtig angesehen würde und erhalten werden solle. Die Sieger-Entwürfe hätten sich weitgehend daran gehalten.

Die in den Entwürfen durchweg dargestellten Flach- oder Pultdächer entsprechen nicht der Umgebung, Satteldächer würden hingegen passen.

Frau Hoff zeigte auf, dass es sich hier um einen städtebaulichen, nicht um einen architektonischen Wettbewerb handele. Es ginge nicht um die in den Plänen dargestellte detaillierte Gestaltung, Dachformen etc., sondern beispielsweise um Bautypen, Baukörperstellung, Dimensionierung der Freiräume. Die Gestaltung sei variabel und es wären z.B. auch Satteldächer denkbar.

Herr Groll ergänzte, dass es sich bei den Wettbewerbsteilnehmern um Stadtplanungsbüros handelte, nicht um Architekturbüros.

Es wird an einer Stelle ein Privatgrundstück überplant, auf dem von den Eigentümern keine Veränderung beabsichtigt ist.

Herr Groll führte aus, dass das private Grundstück vermutlich zunächst so bleibt, aber für den Bebauungsplan ein zukunftsfähiger Entwurf für eine künftige Nutzung des Grundstücks erforderlich sei, dies könne aufgrund des Baugesetzbuches mit einem Bebauungsplan geschaffen werden.

Ist die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen vorgesehen? Wie hoch ist der Anteil am Gesamtvolumen?

Herr Groll erklärte, dass es in der Auslobung keine Aussage hierzu gegeben habe. Im Entwurf des 1. Preises wären keine oberirdischen Stellplatzanlagen vorgesehen, so dass man davon ausgehen könne, dass hier keine öffentlich geförderten Wohnungen angedacht worden seien. Es gäbe jedoch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, dies zu ändern, es könnte Gegenstand weiterer Diskussionen sein.

Was geschieht mit der Fläche der Sporthalle nach dem Abriss und vor der Neunutzung?

Herr Groll führte aus, dass der Erhalt der Halle viel Geld koste. Es gäbe keine Absicht für eine Zwischennutzung der Fläche, realistisch gesehen würde sie wohl eingezäunt und dann bis zur Neubebauung brach liegen.

Fragen zum Verfahren:

Inwiefern kann der Plan im folgenden Verfahren noch verändert werden? Kann der Rat diesen Plan auch kippen?

Frau Hoff erläuterte, dass das Preisgericht empfohlen hat, den 1. Preis als städtebauliche Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zu nehmen, und die Verwaltung dieses ausdrücklich unterstützt. Der Wettbewerb habe brauchbare Entwürfe ergeben, mit denen man weiterarbeiten sollte. Gleichwohl liegt

die Entscheidungsbefugnis hierüber beim Rat. Dieser könne den Plan theoretisch auch kippen.

Herr Groll fügte hinzu, dass man einen anderen Plan nehmen könne, aber durch das mit dem Wettbewerb verbundene Leistungsversprechen an einen der Preisträger Kosten anfielen, die in jedem Fall zu tragen seien, auch wenn der Rat sich gegen den Plan entscheidet.

Alle Entwürfe sind noch unverbindlich, der Rat kann sie ändern. Ist man in der Vergangenheit solchen Empfehlungen aus Wettbewerbsverfahren gefolgt?

Herr Groll erklärte, dass in den letzten 25 Jahren kein vergleichbarer städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden sei, und es daher keine Erfahrungen gäbe. Jedoch sei zu vermuten, dass der städtebauliche Entwurf eines Preisträgers im Bebauungsplanverfahren erkennbar bliebe.

Gibt es einen festen Rahmen für die Aufstellung des Bebauungsplanes?

Herr Groll führte aus, dass das Baugesetzbuch den gesetzlichen Rahmen für das Bauleitplanverfahren darstelle.

Erfährt der Rat die Bedenken und Ideen aus dieser Veranstaltung?

Frau Hoff erläuterte, dass das Protokoll veröffentlicht würde. Zudem sei diese Veranstaltung als informell anzusehen, das Bauleitplanverfahren als öffentliches Verfahren stehe noch aus, und böte mit Bürgeranhörung und Offenlage, aber auch außerhalb dieser förmlichen Verfahrensschritte vielfältige Gelegenheit, sich einzubringen.

Herr Groll dankte allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihr Interesse und die Diskussion und schloss die Veranstaltung um 20.30 Uhr.

(G. Bopp)