

Bürgerempfehlung

Zukunft Wohnen in Stutensee



Impressum

Auftraggeber:

Stadt Stutensee
Rathausstraße 3
76297 Stutensee

Ansprechpartnerin:
Sylvia Tröger
Stadtverwaltung Stutensee
Erste Bürgermeisterin
Tel.: 07244/969-201
Fax: 07244/969-109
Web.: www.stutensee.de

Auftragnehmerin:

GRiPS
BÜRO FÜR PROJEKTSTEUERUNG
UND KOMMUNIKATION
Horbachstraße 2
76275 Ettlingen

Tel.: 07243/719 455
Fax: 07243/719 454
Email: ute.kinn@grips-ettlingen.de
www.grips-ettlingen.de

Bildnachweis: Ute Kinn, GRiPS

Sonstige Abbildungen: Stadt Stutensee

Die Empfehlung umfasst folgende Bausteine

1. Aufgabenstellung und Ablauf der Perspektivwerkstatt
2. Bürgerempfehlung Zukunft Wohnen Stutensee
3. Anhang
Protokoll der zweiten Perspektivwerkstatt

1. Aufgabenstellung und Ablauf der Perspektivwerkstatt

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat Stutensee beschlossen, die Bürgerinnen und Bürger Stutensees eng in die künftigen Überlegungen zur Zukunft des Wohnens in Stutensee im Rahmen einer Perspektivwerkstatt einzubinden. Ziel der Perspektivwerkstatt war es, eine Empfehlung zu erarbeiten, die der Verwaltung und dem Gemeinderat wichtige Anhaltspunkte für die weitere Entwicklung in Stutensee liefert.

Nach einer öffentlichen Auftaktveranstaltung im November 2017, bei der Meinungen, Standpunkte und Ideen gesammelt wurden, traf sich in zwei Werkstatt-Terminen im März und im Mai 2018 ein ausgewählter Querschnitt von 76 Personen aus der Bürgerschaft mit Fachleuten und Verwaltungsvertretern zum vertiefenden Dialog.

Sechs Themenblöcke wurden in den beiden Werkstätten diskutiert:

1. Mobilität und Sicherheit
2. Kommunale Infrastruktur und Finanzen
3. Zukunftsorientiertes, umweltgerechtes Bauen
4. Naturschutz, Grün- und Freiflächen, Naherholung
5. Flächenbedarf/Wachstum
6. Wohnformen und Zielgruppen

Die Aufgabe der Mitwirkenden war es, sich über die Herausforderungen des Wohnens in Stutensee zukunftsorientiert klarzuwerden und themendifferenziert Lösungskonzepte für die verschiedenen Handlungsfelder sachlich, pragmatisch und kreativ anzudenken. Das Ergebnis der Auftaktveranstaltung wurde in die Arbeit der Perspektivwerkstatt eingespeist.

Bei der ersten Perspektivwerkstatt haben die TeilnehmerInnen unter Anleitung der Moderatorinnen des Büros GRiPS in sechs Arbeitsgruppen festgehalten, was ihnen für das künftige Wohnen in Stutensee wichtig ist, wo Handlungsbedarf gesehen wird und ob es bisher ungeklärte Fragen gibt. Am Ende der ersten Werkstatt lag bereits ein Bündel an Zielen und Anregungen im Entwurf vor. In der zweiten Werkstatt ging es dann darum, sich auf Ziele für das künftige Wohnen in Stutensee zu verständigen und thematisch Prioritäten zu setzen.

Die genaue Arbeitsanleitung und das komplette Ergebnis der beiden Werkstätten sind den beigefügten Protokollen (Teil B) zu entnehmen. Die vorliegende Empfehlung wurde von den Moderatorinnen zusammen mit Delegierten der Planungswerkstatt als „Bürgerempfehlung“ auf der Basis der Protokolle der Perspektivwerkstatt ausgearbeitet.

Begleitet wurde der Prozess von einem Steuerungsteam aus VertreterInnen der beiden Bürgerinitiativen, der Gemeinderatsfraktionen und der Stadtverwaltung. Dieses Team traf sich begleitend zu den Werkstätten in fünf Sitzungen und arbeitete die Veranstaltungsabläufe im Detail aus. Dadurch wurde sichergestellt, dass in der derzeitigen Phase des Prozesses der Bürgerschaft die tragende Rolle zukommt und die gewählten Stadträtinnen und Stadträte als „stille“ Beobachter und Zuhörer eng eingebunden sind.

Als ExpertenInnen und VertreterInnen der Verwaltung haben folgende Personen an der Perspektivwerkstatt teilgenommen:

Dr. Volker Stelzer, KIT, Forschungsbereich Nachhaltigkeit und Umwelt
Jutta Katzenberger, freie Architektin/Mitglied Gutachterausschuss
Birgit Schwegle, Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe GmbH
Stefan Wammetsberger, Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG
Matthias Beck, AG Natur und Umwelt Stutensee
Jochen Freimüller, Rechnungsprüfungsamt Stadtverwaltung Karlsruhe
Oberbürgermeister Klaus Demal

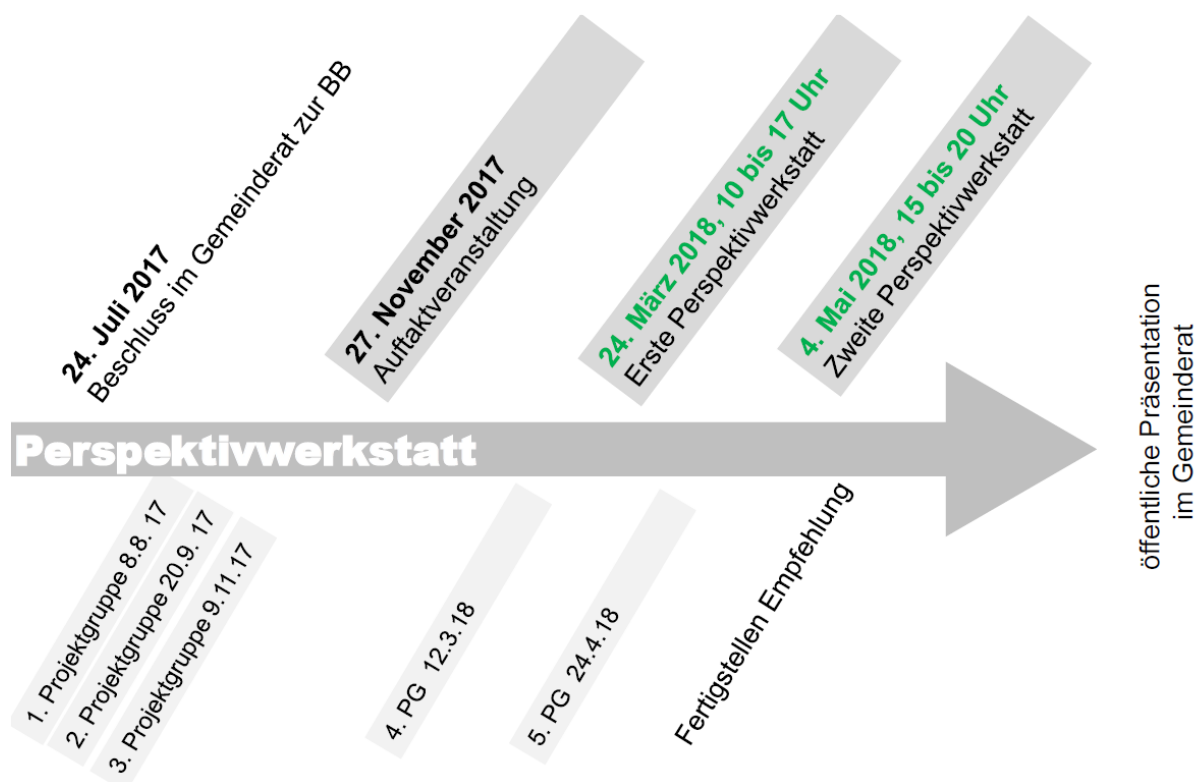
Erste Bürgermeisterin Sylvia Tröger
Christiane Seidl-Behrend, Stadt Stutensee
Peter Maag, Stadt Stutensee
Olaf Busch, Stadt Stutensee
Andreas Hambrecht, Stadt Stutensee
Thomas Schoch, Stadt Stutensee
Caroline Rosenthal-Biedermann, Stadt Stutensee
GemeinderätInnen als stille Beobachter

Mitglieder des Redaktionsteams waren:

Mobilität/Sicherheit: Tobias Walter
Kommunale Infrastruktur/Finanzen: Björn Heybl
Zukunftsorientiertes/umweltgerechtes Bauen: Susanne Radtke, Bertram Hornung
Naturschutz/Grün- u. Freiflächen/Naherholung: Sylvia Schönthal, Matthias Beck
Flächenbedarf/Wachstum: Rupert Lohr
Wohnformen/Zielgruppen: Elke Renz, Heike Bendler, Nicolas Feth

Die **Moderation** der Perspektivwerkstatt erfolgte durch GRiPS, Ute Kinn, Claudia Peschen, Dr. Gisela Wachinger.

Die Übergabe und öffentliche Präsentation der Bürgerempfehlung findet in der Festhalle Stutensee am 29. Oktober 2018 statt.



2. Bürgerempfehlung

Damit die Bürgerempfehlung durch Gemeinderat und Verwaltung möglichst wirkungsvoll evaluiert und umgesetzt werden kann, wurden zwei bis drei Hauptanliegen je Themenfeld in der Perspektivwerkstatt als Empfehlung herausgearbeitet und sind nachfolgend dargestellt.

Das Gesamtergebnis der Arbeit war umfassender und ist vollumfänglich im Protokoll der zweiten Perspektivwerkstatt (Anlage 1) aufgeführt. Wo vertiefende Aussagen unmittelbar zur Empfehlung gehören, ist das mit einem entsprechenden Hinweis kenntlich gemacht und kann im Protokoll der zweiten Perspektivwerkstatt nachgelesen werden.

Da die einzelnen Themenfelder in verschiedenen Arbeitsgruppen behandelt wurden, unterscheiden sie sich in der Art der Formulierung. Im Plenum wurden alle Ergebnisse der Arbeitsgruppen diskutiert und als Gesamtempfehlung verabschiedet.

I **Mobilität/Sicherheit**

Vorbemerkung

Übergeordnete Konzepte, die zu erstellen sind, sollen die aktuellen Situationen berücksichtigen und auf künftige Entwicklungen eingehen (so zum Beispiel für neue Wohngebiete):

- Mobilitätskonzept
- Schulwegekonzept
- Radverkehrskonzept
- Fußwegekonzept
- Parkraumkonzept
- Verkehrskonzept für Gewerbegebiet.

Bei allen Konzepten soll die Verkehrssicherheit beachtet werden. Grundsätzlich ist die Sicherheit im öffentlichen Raum zu gewährleisten.

Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten ist die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, wie Läden, Schulen, etc. zu berücksichtigen. Je näher Wohnen an der entsprechenden Infrastruktur ist, umso weniger MIV (motorisierter Individualverkehr) entsteht. In neuen Wohngebieten ist deshalb auf Nutzungsmischung zu achten. Nachhaltige Mobilität soll bei neuen Wohngebieten berücksichtigt werden. Grundsätzlich sollte eine Neubebauung in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgen.

Der Wechsel vom motorisierten Individualverkehr hin zu einer nachhaltigen Mobilität, wie Fuß- und Radverkehr, Sharing-Angebote, ÖPNV etc. soll gefördert werden. Bei allen Überlegungen sind zukünftige Entwicklungen, wie zum Beispiel autonomes Fahren zu berücksichtigen.

In Stutensee sind historisch bedingt alle Verbindungen vorrangig in Nord-Süd Richtung angelegt. Bei allen Verkehrswegen, vor allem im Bereich des ÖPNV, sind die Ost-West Verbindungen neu anzulegen bzw. zu stärken.

Ein Anliegen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer ist der Lärmschutz an der Bahntrasse, zum Beispiel durch Tieferlegung.

I.1 ÖPNV mehr fördern, mehr ausbauen, attraktiver gestalten

Ziel ist es, den Nutzungsanteil des ÖPNV zu erhöhen. Hierzu sollen die Angebote von Bus, Bahn und Straßenbahn attraktiver gestaltet werden.

- Vorhandenes Netz ausbauen und ergänzen, Taktung im ÖPNV erhöhen. (Details s. 2. PW, I.1)
- Preise attraktiver gestalten, generationengerecht. (Details s. 2. PW, I.1)

I.2 Radverkehr fördern, das Radwegenetz ausbauen

Der Radverkehr soll gefördert werden. Hierzu sind verschiedene Maßnahmen notwendig, wobei die Reihenfolge keine Priorisierung darstellt.

- Mitnahme von Fahrrädern im ÖPNV fördern. (Details s. 2. PW, I.1)
- Sicherheit im Radverkehr verbessern. (Details s. 2. PW, I.1)
- Kommunales und regionales Radwegenetz ergänzen/ausbauen. (Details s. 2. PW, I.1)
- Abstellplätze für Fahrräder attraktiv und sicher in ausreichender Anzahl anbieten. (Details s. 2. PW, I.1)
- Radfahren bewerben und fördern. (Details s. 2. PW, I.1)

I.3 Parken

Parken benötigt viel Raum. Es sollte für alle Bereiche ein Parkraumkonzept erstellt werden, auch mit Blick in die Zukunft. Ein Umdenken hin zur verstärkten Nutzung des ÖPNV sollte gefördert werden. So können die Parkplatzprobleme gelöst werden. Ziel ist eine autoarme Stadt.

- Parkraummanagement einrichten, da unterschiedliche Bedarfe und Einschätzungen bezüglich des notwendigen Parkraums bestehen, zum Beispiel zum Parkplatzangebot in Blankenloch. (Details s. 2. PW, I.1)
- Bündelung von Parkflächen, zum Beispiel durch Quartiersgaragen, Sammelparkplätze für Anwohner, Parkhäuser, Tiefgarage. (Details s. 2. PW, I.1)
- Parkflächen sinnvoll anordnen, keine Komplettersiegelung von Vorgärten.
- Gemeinschaftsflächen nicht für das individuelle Parken „verbrauchen“.
- Verstärkte Überwachung des ruhenden Verkehrs.

Weitere Überlegungen zum Thema sind im Protokoll der zweiten Perspektivwerkstatt zu finden.

II Kommunale Infrastruktur/Finanzen

II.1 Bereitstellung von Wohnraum

- Überprüfung der Möglichkeiten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – Ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft vorstellbar, welche weiteren Möglichkeiten bestehen? Prüfung auf welchen Flächen bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Möglichkeiten prüfen, wie Bürger als Investoren miteinbezogen werden können.
- Überprüfung der Grundstücksvergabe – Kriterien entwickeln, die über eine Vergabe der Grundstücke für den Höchstpreis hinausgehen. Weitere Möglichkeiten prüfen, wie beispielsweise Erbbaurecht.
- Öffnung für andere Modelle/Konzepte, wie gemeinschaftliche Baugruppen/Baugemeinschaften.
- Von Teilen der Gruppe wurde gewünscht, dass die Stadt als Moderator die Eigentumsbildung von Bürgern mit geringem Einkommen unterstützt. Ein Ansprechpartner für Fördermöglichkeiten zur Finanzierung von Wohnraum/Hausbau wurde diskutiert. (Hinweis: Das Serviceportal Baden-Württemberg bietet umfangreiche Informationen zu verschiedenen Fördermöglichkeiten.)

II.2 Wohnen und Gewerbe

- Die Möglichkeit der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe soll geprüft werden, wohlwissend, dass diese strengen gesetzlichen Regeln unterliegt.
- Es ist zu prüfen, ob die Tatsache, dass die Preise pro m² für Gewerbeflächen deutlich niedriger sind als die für Wohnbauflächen, hilfreich ist (Stichwort Preisgerechtigkeit).

II.3 Stadtentwicklung

- Erstellung eines Rahmenplans für Stutensee – mit Überprüfung und ggf. Neubewertung der 50/20/20/10-Regelung zur Entwicklung der Stadtteile sowie des Versorgungskonzepts.

II.4 Infrastruktur

- Priorisierung der Pflichtaufgaben und der freiwilligen Aufgaben der Stadt.

III Zukunftsorientiertes/umweltgerechtes Bauen

III.1 Identität Stutensee

Stutensee soll sich als eigenständige Stadt mit ländlicher Prägung und nicht als Stadtteil von Karlsruhe verstehen.

- Es soll ein Leitbild geben, wie die Zukunft des Bauens in Stutensee aussehen soll.
- Bewusstsein zum zukunftsorientierten/umweltbewussten Bauen muss geschaffen werden.
- Konkrete Ziele sind zu formulieren und Maßnahmen mit einem zeitlichen Fahrplan abzuleiten.

III.2 Nachhaltiges Bauen

Oberziel: Die Stadt fungiert als Vorbild - als Grundstückseigentümer oder als Träger der Planungshoheit. Den Investoren legt sie Nachhaltigkeitsmaßnahmen auf. Sie trägt die Vorbildfunktion durch Öffentlichkeitsarbeit nach außen.

Ziel: Fokus auf nachhaltiges Bauen und Versorgen setzen.

Maßnahme: Einen beratenden Leitfaden (z.B. auch zu Baustoffen) entwickeln zur Information und zur Sensibilisierung für Bauherren und Interessenten.

Maßnahme: Kriterien der Nachhaltigkeit definieren.

Maßnahme: Gemeinsame Energieversorgung von Wohnungseinheiten bzw. mehrerer Häuser über ein Nahwärmekonzept – kann zu bezahlbarem Wohnen führen.

Maßnahme: Solaranlagen - überschüssigen Strom bündeln und einsetzen, wo Bedarf ist.

III.3 Beteiligung

- Transparenz soll für alle Bereiche des städtischen Planen und Handelns Gültigkeit haben.
- Die Stadt arbeitet ein ganzheitliches Kommunikationskonzept aus.
- Der Prozess der Bürgerbeteiligung wird positiv wahrgenommen, soll weitergeführt und über den weiteren Umgang mit diesen Themen entsprechend informiert werden.
- Informationsmöglichkeiten bezogen auf das Thema des nachhaltigen Bauens schaffen bzw. Maßnahmen ergreifen, die das Bewusstsein des Themas bei der Bevölkerung stärken.
- Langfristige, rational nachvollziehbare Stadtplanung inkl. Kommunikation nach außen.
- Mehr Kommunikation und Foren zu Wohnen und Wohnformen sind notwendig (dadurch Nachfrage wecken und animieren mitzumachen).
- Geeignete Formate entwickeln die BürgerInnen mitzunehmen, über diese Dinge zu diskutieren und sie weiter zu entwickeln.
- (1 x pro Jahr) Beteiligung zu aktuellen Projekten.
- Spielplätze (besonders mit jungen Familien), Außenflächen und Aufenthaltsflächen gemeinsam gestalten.
- Mehr Transparenz im Vorfeld von Entscheidungen des Gemeinderates und der öffentlichen Ausschüsse (AUT/AVS).
- Vertrauen schaffen von der Stadt hin zum Bürger, indem Fakten transparent gemacht werden.
- Durch Bürgerbeteiligung Bürger mehr Verantwortung übernehmen lassen, vor allem bei Großprojekten.

IV Naturschutz/Grün- und Freiflächen/Naherholung

Die Arbeitsgruppe **Naturschutz/Grün- und Freiflächen/Naherholung** empfiehlt:

1. Grünzäsuren sollen erhalten werden.
2. Der Landschaftsrahmenplan (Wildwegeplan, Biotopverbundplan) soll in der Flächennutzungsplanung und allgemein bei der weiteren Entwicklung beachtet werden. Hinweis: Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe ist für die Flächennutzungsplanung zuständig.
3. Ein Grüngerüstplan soll erstellt werden als Voraussetzung für die innerörtliche Verdichtung.
4. Im öffentlichen Bereich soll ausreichend Platz für Baumpflanzungen vorgesehen werden (DIN-Norm einhalten und kontrollieren!).
5. Eine Empfehlungsbroschüre für private und öffentliche Bauherren zur Ausgestaltung der Gärten soll erstellt werden.
6. Alle stadteigenen Flächen sollen ökologisch bewirtschaftet werden (Beispiel: später Grünschnitt,...).
7. Ein spezielles Schutzkonzept für Niederwild und Bodenbrüter soll entwickelt und umgesetzt werden. Hinweis: Dazu ist ein runder Tisch mit den Landwirten und der Flurneuordnung geplant.
8. Die Biodiversität auf den Ackerflächen (besonders auf den städtischen Pachtflächen) soll gefördert werden durch das Verbot von Pestiziden.
9. Es wird empfohlen, das Ausgleichsflächenkonzept voranzutreiben als Voraussetzung für eine weitere bauliche Entwicklung.
10. Allgemein werden flächensparende Baumaßnahmen empfohlen (Mischbebauung, Mehrgeschossigkeit).

V Flächenbedarf/Wachstum

Basis der Überlegungen

- Laut Statistischem Landesamt ist für Stutensee bis zum Jahr 2035 mit einem Wachstum von 1.600 Einwohner zu rechnen, pro Jahr mit einem Zuzug von ca. 100 Personen.
- Aktuell wird Wohnraum für 1.000 Personen in Stutensee geplant bzw. gebaut, d.h. es fehlt Wohnraum für ca. 600 Menschen.
- Laut Statistik ist ab 2035 eine Stabilisierung/kein weiteres Wachstum zu erwarten.

V.1 Für wen soll gebaut werden?

- Der zusätzliche Wohnraumbedarf soll vorrangig für Bewohner/Familien aus Stutensee gedeckt werden, ohne dass man sich einem Zuzug verschließen möchte.
- Eine Analyse soll Aufschluss darüber geben, für welche Zielgruppe/n zusätzlicher Wohnraumbedarf besteht.
- Die Zahl der älteren Mitbürger wird sich erhöhen, hier sind neue Wohnkonzepte zu berücksichtigen.

V.2 Wo soll gebaut werden?

Nachverdichtung

- Neuen Wohnraum vorzugsweise durch behutsame Nachverdichtung schaffen, dabei größtmöglicher Erhalt von Grünflächen.
- Anreize für Privatpersonen schaffen, ihre Grundstücke zu bebauen.
- Eine Besteuerung von ausgewiesenem Bauland, welches durch die Eigentümer nicht bebaut wird, soll auf kommunaler Ebene erfolgen.
- Klare Regelungen seitens der Stadt zur leichteren Bebauung in 2ter, 3ter Reihe oder Aufstockung.
- Bei einer Bebauung in 2ter Reihe ist zu beachten, dass Gärten, Sträucher, Bäume wegfallen werden. Die Stadt soll durch Auflagen Einfluss darauf nehmen, dass unbebaute Flächen, naturnah erhalten bleiben oder neu bepflanzt werden.
- Eventuell Studienarbeiten für Ideen zur Nachverdichtung ausschreiben.
- Wohnraum-/Flächenmanager (mit hoher sozialer Kompetenz ermittelt Wohnraumpotential, hakt bei Brachflächen nach, entwickelt Konzepte, Ideen z.B. zu alternativem Wohnraum, zu Förderungen etc. und stellt diese den Eigentümern vor).
- Abriss von baufälligen Scheunen/Altbau und Förderung für diese Baumaßnahmen. Stadtplanerisch begleiten, z.B. durch Schaffen von Zugängen und Zufahrten.

- Überbauung von Parkierungsflächen.
- Baulückenkataster/Leerstandskataster mit Auflistung von Flächen in städtischem Eigentum.
- Flexibler Bebauungsplan für die Nachverdichtung (qualitativ hochwertige Bebauungskonzepte, Quartiere, je nach Grundstück, z.B. nur Vorgabe zur Bauhöhe, aber nicht zur Bauform).

Weiteres Flächenpotential

Flächen im Außenbereich, die nicht bebaut werden sollen: Naturschutzgebiet Spöck Nord, Sandwiesen weiträumig schützen.

1. Für das konkret geplante Gewerbegebiet „Westlich der Bahn“ in Blankenloch prüfen, ob es im Sinne eines Mischgebietes umgesetzt werden kann oder sogar Teile davon als reines Wohngebiet ausgewiesen werden können.
2. Neues Wohnbaugebiet nördlich Eggensteiner Str. (FNP 2010) (nur bei Bedarf).
3. Landesflächen erwerben, z.B. Wasserwirtschaftsamt Büchig (Erhalt der Mischbaumspaliere).
4. Ortsrandbegradigung Anschlussflächen zur Bebauung freigeben.

VI Wohnformen/Zielgruppen

VI.1 Ist-Analyse/Zielgruppe

- ALLE Menschen, die in Stutensee leben, im Blick haben.
- Ist-Zustand der Haushaltsformen erheben: Single-Haushalte, Alleinstehende, Familien, Größe der Familien, etc.
- Interesse an Wohnformen ermitteln: EFH, RH, MFH, Gemeinschaftswohnen
- Wohnt man im Eigentum oder zu Miete?
- Wie möchte man künftig wohnen (Wohnungsgrößen, Wohnformen etc.)?
- Auf der Basis der Ist-Analyse soll festgelegt werden, für welche Zielgruppen welche Wohnmodelle/Wohnformen angeboten werden sollen.
- Auch „übliche“ Wohnformen weiter beachten.

VI.2 Wohnmanagement

Es soll ein kommunales Wohnmanagement eingerichtet werden:

- als Austauschplattform
- mitgestaltend, bürgerbeteiligt
- neutral
- transparent (jährliche Berichterstattung)
- non-profit

Das Wohnmanagement leitet Ideen/Methoden ab, bringt die Veränderungen in den Bestand und in Neubauprojekte mit ein.

Wunsch: Gemeinderatsbeschluss, der besagt, dass die Stadtverwaltung dem ermittelten Bedarf gerecht wird und sich an diesem orientieren muss.

VI.3 Mögliche Wohnformen

- Gemeinsames Wohnen mit mehreren Generationen (Mehrgenerationenwohnen) - Jung hilft Alt und Alt hilft Jung.
- Eigenheim und geförderte Wohnung – soziale Durchmischung.
- Neue Baugebiete so gestalten, dass Mehrgenerationen-Wohnen (auch innerhalb einer Familie) möglich ist, KEINE 5m-Reihenhäuser nur für eine Familie!
- Soziale Hilfsprojekte (Gemeinsames Wohnen mit hilfsbedürftigen Menschen).
- Gemischte Alters- und Sozialstrukturen.
- Große Wohnungen öffnen oder zum Tausch anbieten (gegen kleinere Wohnungen).

Ein Angebot des gewünschten und erhobenen Wohnbedarfs wird differenzierte Gebäudeformen und Architektur hervorbringen und mit der Reduzierung der 5m-Haus-Reihen der momentan herrschenden Eintönigkeit in unseren Baugebieten entgegenwirken. Somit entstehen interessante lebendige Quartiere nach dem Motto "Form follows Function". Das wäre dann lebendiger und gelebter Städtebau!