



Bürgerbeteiligung für das Neubaugebiet „Südlich der General-von-Holzinger-Straße“

am
Mittwoch, den 07.03.2018
18:00 bis 21:00 Uhr
in der Möhlinhalle

Protokoll

GEMEINDE BOLLSCHWEIL
VERTRETEN DURCH HERRN BÜRGERMEISTER JOSEF SCHWEIZER
HEXENTALSTR. 56 - 79283 BOLLSCHWEIL

DR. JUTTA BREITSCHWERD
INSTITUT FÜR KOMMUNIKATIVES HANDELN
NASSACHTALSTR. 76, 73066 UHINGEN
JUTTA.BREITSCHWERD@ONLINEDISKURS.DE

ARCHITEKTURBÜRO THIELE
THOMAS THIELE, DIPL.-ING., FREIER ARCHITEKT
ENGESSERSTRASSE 4 A | 79108 FREIBURG
WETTBEWERB@ARCHITEKTURBUERO-THIELE.DE

Zusammenfassung Ergebnisse Planungswerkstatt vom 07.03.2018

Teilnehmer:

- Ca. 50 Einwohnerinnen und Einwohner Bollschweils
- Bürgermeister Josef Schweizer
- Gemeinderätinnen und Gemeinderäte
- Thomas Thiele, Architekturbüro Thiele
- Dr. Jutta Breitschwerd, Institut für kommunikatives Handeln

Nach einer Einführung in die Ziele des Wettbewerbs durch Bürgermeister Josef Schweizer skizzierte Thomas Thiele vom Architekturbüro Thiele den Ablauf des Wettbewerbs und die Beteiligungsmöglichkeiten.

Moderatorin Dr. Jutta Breitschwerd vom Institut für kommunikatives Handeln führte daraufhin in die Methode der Beteiligung ein und stellte vor, wie Nutzungsideen aus der Bürgerschaft Eingang in den Auslobungstext des Wettbewerbs finden können.

Dann kamen die Einwohnerinnen und Einwohner zu Wort: Es bildeten sich fünf Arbeitsgruppen, die zu folgenden Schwerpunkte diskutierten:

- Zielgruppe: Wer soll im neuen Wohngebiet wohnen?
- Funktionale Anforderungen: Was kann das Wohngebiet für ganz Bollschweil bieten?
- Welche Gestaltungselemente sind wichtig?
- Welche Voraussetzungen sollen geklärt werden?



Ergebnisse im Überblick

Zielgruppen:

Hinsichtlich der Zielgruppen lag der Fokus der Diskussion auf den Senioren. Einigkeit herrschte darin, dass für die Senioren ein adäquates Angebot hinsichtlich altersgerechtem Wohnraum, Pflege, Gesundheit, Gemeinschaft und Nahversorgung geschaffen werden soll. Aber auch die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für Familien wurde diskutiert. Zwischen den beiden Gruppen sollen Synergien hinsichtlich der gemeinschaftlichen Nutzung von sozialen Einrichtung und dem Zusammenlegen der Generationen geschaffen werden.

Bebauungsstruktur und Verdichtung:

Eine einheitliche Empfehlung hinsichtlich Bebauungsstruktur und Verdichtung gaben die 5 Arbeitsgruppen nicht ab. Hier muss die Balance zwischen einer der umgebenden Baustruktur angepassten aufgelockerten Bebauung mit entsprechenden Grundstücksgrößen und Gebäudehöhen einerseits und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum und geringem Flächenverbrauch andererseits geschaffen werden.

Energie und Mobilität:

Ein anderes, sehr wichtiges Thema war die Fokussierung auf alternative, regenerative Energien. Die Gemeinde soll hierbei eine Vorbildfunktion einnehmen, indem sie in erneuerbare Energien investiert. Das betrifft zum einen die Gestaltung des Wohnraums, zum Beispiel die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern, aber auch die Mobilität. Ziel sollte es sein, Autos so wenig wie möglich zu nutzen und E-Mobilität, Radwege oder Fußwege für die Fortbewegung zu nutzen. Deshalb sollen auch die Fuß- und Radwege noch besser ausgebaut werden, um dieses Ziel zu erreichen. In diesen Themen waren sich alle einig. Neben PV und Wärmepumpen sollen zukünftig auch Holz und Pellets als natürlicher Rohstoff eine größere Rolle spielen und die Eisspeicherheizung wurde als Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien erwähnt.

Wirkung und Chancen für Bollschweil:

Auf die Auswirkung der Neubebauung für Bollschweil als Ganzes wurde oft verwiesen. Viele Workshop-Teilnehmer sahen darin einen Motor für die weitere Entwicklung des Ortes und die Stärkung der Gemeinschaft, der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur.

Voraussetzungen:

Der Einwohnerschaft soll Einsicht in vorhandene Gutachten und Expertisen gewährt werden.

Agenda 21:

Anregungen des Arbeitskreises „Älterwerden in Bollschweil – Wohnen im Alter“ wurden nach dem Workshop schriftlich eingereicht. Sie wurden in die folgende Synopse aufgenommen.

Themenbereich „Zielgruppen und ihre Bedürfnisse“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Einheimische		
- Grundstücke und Wohnflächen nur für Bollschweiler	./.	
- Angebote für Bollschweiler Rückkehrer	./.	
- Individuelle Bebauung für EFH + Doppel-/Zweifamilienhäuser (keine Bauträger)	X	Grundsätzlichen Vorgaben zur Bebauungsstruktur sind Bestandteil der Auslobung. Vorgaben können z. B. durch %-Anteile an der Gesamtbebauung formuliert werden. Die Frage der Vermarktung (→ „keine Bauträger“) ist nicht Bestandteil des Wettbewerbes sondern der weiteren Umsetzung.
Zugezogene		
- Bollschweil ist kein Zuzugsgebiet, da ohne Bahnanbindung	./.	
- Bauplätze sollen für ca. 10 Jahre für Einheimische reserviert werden (ähnlich Satzung Eck II)	./.	Hinweis: Einheimischenmodelle sind rechtlich (EU!) nicht zulässig! Möglich ist eine Vergabe nach Kriterien, die z. B. Engagement in Vereinen, Ehrenamt usw. berücksichtigt; ob einer Reservierung (wirtschaftlich) Sinn macht, sollte geprüft werden
Familien		
- bezahlbarer Wohnraum	(X)	indirekt: durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bebauungs- / Nutzungsstruktur
- zweigeschossige Bauweise	(X)	indirekt: die Ausarbeitung einer verträglichen Bebauungsstruktur, insb. auch in der Höhenentwicklung ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe; nicht sinnvoll ist die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe
- größere Grundstücke für kleinen Garten	X	durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bebauungsstruktur
- Ein- bis max. Zweifamilienhäuser	X	durch Vorgaben einer Bebauungs- / Nutzungsstruktur

Themenbereich „Zielgruppen und ihre Bedürfnisse“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Senioren		
- Miete oder Eigentum?	(X)	indirekt: durch Vorgaben einer Bebauungs- / Nutzungsstruktur
- bezahlbare Wohnflächen	(X)	indirekt: durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bebauungs- / Nutzungsstruktur
- Wohnungsgröße: verschieden, teilbar,	(X)	indirekt: durch Vorgaben einer Bebauungs- / Nutzungsstruktur
- Seniorenwohnanlage: Gebäude mit Gemeinschaftseinrichtungen	X	die Integration einer Seniorenwohnanlage mit entsprechenden Vorgaben zu Größe usw. ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
Wünsche der über 50-Jährigen:		
- Räume für Aufenthalt und Begegnung schaffen	(X)	indirekt: z. B. durch Integration in Seniorenwohnanlage oder durch Vorgaben eines „Gemeinschaftshauses“
- Nahversorgung	(X)	sofern im Planungsgebiet vorgesehen – Vorgabe erforderlich
- Pflegeeinrichtung (Tagespflege)	X	die Integration einer Pflegeeinrichtung (in Kombination mit der Seniorenwohnanlage) mit entsprechenden Vorgaben zu Größe usw. ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- Fahrdienste (Edeka-Markt, Arzt, Friseur usw.)	./.	
- Betreutes Wohnen	X	Vorgaben sind zu Formulieren (Anteil Typologie „Geschosswohnungsbau“)
- Mehrgenerationenhaus	X	Vorgaben sind zu Formulieren (Anteil Typologie „Geschosswohnungsbau“)
- ehrenamtlicher Helferkreis	./.	

Themenbereich „Funktionale Anforderungen“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Bedürfnisse der Senioren gerecht werden		
- Tagespflege	X	die Integration einer Tagespflege mit entsprechenden Vorgaben zu Größe usw. ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- Pflegewohngruppen	X	die Integration von Pflegewohngruppen mit entsprechenden Vorgaben zu Größe usw. ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- Seniorenwohnungen / Seniorenwohnanlage	X	die Integration von Seniorenwohnungen (→ entspricht Typologie „Mehrfamilienhaus“) oder einer Seniorenwohnanlage mit entsprechenden Vorgaben zu Größe usw. ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- Barrierefreie Arztpraxen	(X)	Indirekt → Bebauungstypologie sollte Möglichkeit Einrichtung von Praxen / Büros ermöglichen (→ entspricht Typologie „Mehrfamilienhaus“)
Multifunktionale Räume schaffen		
- flexible Räume für Kindergarten, Pflege, Veranstaltungen, Firmenevents, private Nutzung	(X)	indirekt: z. B. durch Vorgaben eines „Gemeinschaftshauses“
- „Generationen-Spielplatz“	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Spielbereichen ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
Treffpunkte schaffen		
- soziale Durchmischung aller Generationen, für jung und alt soll ermöglicht werden	(X)	indirekt durch Vorgaben Baustruktur
- Begegnungsstätte für ältere Menschen	(X)	indirekt: z. B. durch Vorgaben eines „Gemeinschaftshauses“
- Treffpunkt für alle Altersgruppen, auch im Freien	(X) / X	Raum: indirekt: z. B. durch Vorgaben eines „Gemeinschaftshauses“; Freianlagen: Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Spielbereichen ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- „Haus der Vereine“	X	Vorgaben sind zu formulieren ja / nein, Größe / Raumbedarf
- zentraler Ortskern als gern genutzter Treffpunkt	X	Aussagen zur Anbindung an den Ortskern ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe

Themenbereich „Funktionale Anforderungen“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Sozialen Zusammenhalt und Gemeinschaft stärken Einführung von neuen Formen der Kommunikation neue Wege gehen: → Vereinsgemeinschaft aufbauen und fördern → Arbeitsgemeinschaften bilden → Interessengemeinschaften bilden	./.	
- Genossenschaft stärken durch gemischte, gemeinsame Projekte z.B. „Unser Dorf soll schöner werden VHS (Gemeinde hat hier die Trägerschaft) Kochkurse (Essen verbindet über die Sprache hinweg) Form der Wertschätzung schaffen Kooperationen unterstützen Vernetzung (Multiplikatoren) fördern	./.	
Leerstände im Ort vermeiden, Verdichtung - Leerstehende Gebäude in Bollschweil sollen wieder bewohnt werden	./.	allgemeine Fragestellung / private Ebene Hinweis: durch Ausweisung Baugebiet ergibt sich ein ergänzendes Angebot
- Erschließung von Baulücken	./.	allgemeine Fragestellung / private Ebene
Internetverbindung (Glasfaser) → wie funktioniert die Versorgung beim Neubaugebiet?	./.	Ist Sache der weiteren baulichen Umsetzung / Erschließung des Baugebietes

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Verdichtung		
Ausprägung „Anpassung an bestehende Strukturen“		
- Ortsüblich	X	keine Vorgaben im Auslobungstext, aber eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbes ist es, eine angemessene Bebauungsstruktur und –typologie zu entwickeln
- gute Architektur	(X)	Auf der Ebene des Städtebaus werden Aussagen zur Grundstruktur entwickelt: These: „gute Architektur“ kann sich nur auf Grundlage eines „guten Städtebaus“ entwickeln; ansonsten kann die Qualität der Architektur im Rahmen der Grundstücksvergabe beeinflusst werden („Kirchzartener Modell“).
- ausreichende Parzellengröße	X	durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bebauungsstruktur
- 1-2 geschossig + flache Dächer, Satteldächer	X	Empfehlung: keine Vorgaben im Auslobungstext, aber eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbes ist es, eine angemessene Bebauungsstruktur und –typologie zu entwickeln
- vorrangig Ein- bis Zweifamilienhäuser	X	durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bebauungsstruktur
- Bauhöhen entsprechend der umliegenden Bebauung	X	keine Vorgaben im Auslobungstext, aber eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbes ist es, eine angemessene Bebauungsstruktur und –typologie zu entwickeln; es besteht Abhängigkeit zu Nutzungstypologie und Wirtschaftlichkeit!
- geringere Haushöhe an der GvH-Straße	X	keine Vorgaben im Auslobungstext, aber eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbes ist es, eine angemessene Bebauungsstruktur und –typologie zu entwickeln; es besteht Abhängigkeit zu Nutzungstypologie und Wirtschaftlichkeit!
- höhere Haushöhen zum Dach/zur Möhlin hin	X	keine Vorgaben im Auslobungstext, aber eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbes ist es, eine angemessene

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
		Bebauungsstruktur und –typologie zu entwickeln; es besteht Abhängigkeit zu Nutzungstypologie und Wirtschaftlichkeit!
- max. 2-reihige Bebauung (Möhlinschutz)	X	keine Vorgaben im Auslobungstext, aber eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbes ist es, eine angemessene Bauungsstruktur und –typologie zu entwickeln; es besteht Abhängigkeit zu Nutzungstypologie und Wirtschaftlichkeit!
Ausprägung „Ressourcen schonen“	X	durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bauungsstruktur
- ressourcenschonende Bebauung		
- bezahlbaren Wohnraum ermöglichen	X	durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bauungsstruktur
- relativ kleine (flexible) Wohneinheiten (50-60 qm)	X	Grundsätzlichen Vorgaben zur Bauungsstruktur / -typologie sind Bestandteil der Auslobung. Vorgaben können z. B. durch %-Anteile an der Gesamtbebauung formuliert werden.
- weniger Flächenverbrauch	X	durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bauungsstruktur
- alternative Energie planen	(X)	Nur dann Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe, wenn ein Nahwärmenetz (Wirtschaftlichkeit ist zu prüfen!) umgesetzt werden soll; ansonsten ist dies Sache der weiteren Umsetzung und kann bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt werden

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Ausprägung „Agenda 21“ - Priorität für Geschosswohnungsbau bis 3 Geschosse im 1. Bauabschnitt	X	Grundsätzlichen Vorgaben zur Bebauungsstruktur / -typologie sind Bestandteil der Auslobung. Vorgaben können z. B. durch %-Anteile an der Gesamtbebauung formuliert werden. Gebäudehöhe: keine Vorgaben im Auslobungstext, aber eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbes ist es, eine angemessene Bebauungsstruktur und –typologie zu entwickeln; es besteht Abhängigkeit zu Nutzungstypologie und Wirtschaftlichkeit!
- EG / OG / DG (evtl. zurückgesetzt); maximal 2 Reihen	X	keine Vorgaben im Auslobungstext, aber eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbes ist es, eine angemessene Bebauungsstruktur und –typologie zu entwickeln; es besteht Abhängigkeit zu Nutzungstypologie und Wirtschaftlichkeit!
- Durch nur zweireihige Bebauung bekommen die Häuser genug Sonne und Licht, was gerade bei Seniorenwohnungen besonders wichtig ist.	X	keine Vorgaben im Auslobungstext, aber eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbes ist es, eine angemessene Bebauungsstruktur und –typologie zu entwickeln; es besteht Abhängigkeit zu Nutzungstypologie und Wirtschaftlichkeit!
Soziale Durchmischung ermöglichen - bezahlbare Wohnungen (50-60 Quadratmeter)	X	durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bebauungsstruktur
- altersgerecht (bezahlbarer Wohnraum im Alter)	(X)	Indirekt durch Vorgaben zur Bebauungsstruktur / -typologie. Vorgaben können z. B. durch %-Anteile an der Gesamtbebauung formuliert werden.
- Aufzüge ab 2,5 Stockwerken bzw. alle mit Aufzug	./.	Bestandteil der weiteren Umsetzung konkreter Bauvorhaben; Vorgaben können bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt werden
- familiengerecht	(X)	Indirekt über Bebauungstypologie- aber was ist familiengerecht?

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Bodenpreise		
- für junge Familien erschwinglich	(X)	indirekt durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bebauungsstruktur
- max. 350 Euro/qm	(X)	Kostenvorgaben sind nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe; aber: Vorgaben zur Verdichtung / Bebauungstypologie definieren maßgeblich den Erschließungsaufwand: Kosten / m ² Nettobauand → wirtschaftliche Erschließung ist gefordert
- bezahlbare Etagenwohnungen	(X)	durch Vorgaben einer „Mindestverdichtung“ bzw. der Bebauungsstruktur
- für ältere Menschen	(X)	Indirekt durch Vorgaben zur Bebauungsstruktur / -typologie. Vorgaben können z. B. durch %-Anteile an der Gesamtbebauung formuliert werden.
- Mehrgenerationenhaus	X	Vorgaben sind zu Formulieren (Anteil Typologie „Geschosswohnungsbau“)
- sichere Bauweise, Sicherheitskonzept	./.	Bestandteil der weiteren Umsetzung von Bauvorhaben
- einbrecherunfreundlich gestaltete Häuser	./.	Bestandteil der weiteren Umsetzung von Bauvorhaben
- flexible Grundrisse: kleiner/größer	(X)	Indirekt durch Voirgaben eine Bebauungstypologie (z. Mehrfamilienhaus) – ansonsten Bestandteil der weiteren Umsetzung von Bauvorhaben
- veränderbarer Grundriss je nach sich entwickelndem Bedarf	(X)	Indirekt durch Vorgaben eine Bebauungstypologie (z. Mehrfamilienhaus) – ansonsten Bestandteil der weiteren Umsetzung von Bauvorhaben
- Lüftung, Sonnenschutz, Mikroklima	./.	Bestandteil der weiteren Umsetzung von Bauvorhaben

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Fußwege und Radwege		
- am Bachlauf	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Darstellung von Wegen ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- Verbindung Richtung Rathaus	X	Aussagen zur Anbindung an den Ortskern ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- Verbindung entlang des Grünstreifens an der Möhlin	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- viele Wege mit Kinderwagen noch schwer begehbar	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Darstellung von Wegen ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- fast alle Dörfer mittlerweile durch Radwege verbunden	(X)	Indirekt: Radwegeanbindung an Ortskern und ggf. Anbindung an einen überörtlichen Radweg ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
Straßenraum		
- ausreichend Parkflächen und Tiefgaragen (Kosten!)	X	Aussagen zur Parkierung sind essentieller Bestandteil des Wettbewerbes; es sind allerdings Vorgaben zum Stellplatznachweis zu definieren: z. B. xx Stellplätze je Typologie EFH / DH / RH / MFH / Mehrgenerationenhaus / ... aber: kostenrelevant („bezahlbarer Wohnraum“)
- Parkmöglichkeiten auch für Besuch und Veranstaltungen	X	Aussagen zur Parkierung (hier Anteil öffentlicher Stellplätze) sind essentieller Bestandteil des Wettbewerbes; aber: kostenrelevant („bezahlbarer Wohnraum“)
- Parkplätze müssen „real“ vorhanden sein (2 pro Wohneinheit)	X	Aussagen zur Parkierung sind essentieller Bestandteil des Wettbewerbes; aber: kostenrelevant („bezahlbarer Wohnraum“) – Umsetzung und Nachweis der tatsächlichen Erstellung sind Bestandteil der weiteren Umsetzung und der Baukontrolle
- verkehrsberuhigte Spielstraßen	X	Aussagen zur Straßentypologie sind essentieller Bestandteil des Wettbewerbes; aber: kostenrelevant („bezahlbarer Wohnraum“)
- Sackgassen / Wendeplatten	X	Aussagen zur Straßentypologie sind essentieller Bestandteil des Wettbewerbes; aber: kostenrelevant („bezahlbarer Wohnraum“)

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
- Verkehrsberuhigung durch Bepflanzung	X	Aussagen zu Gestaltungselementen im Straßenraum sind essentieller Bestandteil des Wettbewerbes; aber: kostenrelevant („bezahlbarer Wohnraum“)
Öffentliche Flächen		
- Hauptfußwege barrierefrei gestalten alle Flächen und Wege Rollstuhl und Rollator-gerecht	(X)	Aussagen zum Fußwegenetz sind essentieller Bestandteil des Wettbewerbes; Überprüfung der Barrierefreiheit ist Bestandteil der Erschließungsplanung im Ergebnis des Wettbewerbes
- breite Fläche entlang der Möhlin als Treffpunkt für alle	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- Naherholungsgebiete entwickeln	./.	Nicht Bestandteil Planungsgebiet – indirekt durch Anbindung
- Ortszentrum fördern	(X)	Indirekt: Aussagen zur Anbindung an den Ortskern ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- Räumlichkeiten für Treffen innen und außen schaffen	(X)	Raum: indirekt: z. B. durch Vorgaben eines „Gemeinschaftshauses“; Freianlagen: Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Spielbereichen ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- ausreichend gute Beleuchtung (auch zum Wald hin)	./.	Bestandteil der weiteren Umsetzung im Zuge der Erschließungsplanung
- Wassertretstelle, Kneipp-Anlage	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
Innenhofgestaltung		
- Gut wäre ein sehr ruhiger (privater) Innenhof für die Seniorenwohnungen und ein lebendiger, öffentlicher Hof / Platz für Begegnungen zwischen allen im Dorf, auch mit Besuchern.	(X)	Indirekt im Kontext der Nutzungsvorgabe Seniorenwohnungen – die Gestaltung privater Plätze ist Bestandteil der weiteren Umsetzung; soweit es sich um öffentliche Flächen handelt sind Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Grünflächen und Topographie		
- Grünflächen „grüne Lunge“ im Ort erhalten	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- innerörtliche Naherholungsgebiete schaffen	./.	Nicht Bestandteil Planungsgebiet – indirekt durch Anbindung
- landwirtschaftlich wertvollen Boden erhalten	X	Grundsatzentscheidung, ob Baugebiet entwickelt werden soll
- keine Kleingärten	X	Vorgaben zu Nutzungsanforderungen müssen für den Wettbewerb formuliert werden
- gut gepflegte Bäume	./.	Bestandteil der weiteren Umsetzung im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Pflege nach Fertigstellung
- Biotop-Vernetzung für Mensch, Tier und Pflanze	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- keine Aufschüttung der Landschaft	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe, aber keine Vorgaben zu Aufschüttungen sofern nicht technisch erforderlich
- kein Eingriff ins Geländeprofil	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe, aber keine Vorgaben zur Höhenentwicklung sofern nicht technisch erforderlich
Anforderungen an den Außenbereich (Anregungen Agenda 21 Natur- und Umweltschutz)		
- naturbelassene Möhlin und Schutz der Bach-Aue entlang der Möhlin	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen – hier Ufer der Möhlin sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe → Vorgaben aus Voreinschätzung BPL-Verfahren
- ausreichende Überschwemmungszone wegen Hochwassergefahr	X	Vorgaben aus Voreinschätzung BPL-Verfahren müssen übernommen werden

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
- Verbesserung des Mikroklimas im Sommer – schattenspendende Laubbäume	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen – hier Anordnung von Bäumen sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- keine Tiefgarage wegen Möhlin-Hochwasser und aus Kostengründen!	X	Vorgaben aus Voreinschätzung BPL-Verfahren müssen übernommen werden – ansonsten sind Aussagen zur Parkierung (Anforderungen sind zu definieren!) Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
Licht-Verschmutzung		
- Auflagen für Straßen- und Wege-Beleuchtung und auch für private Beleuchtung an Balkonen etc.	./.	Bestandteil der weiteren Umsetzung im Zuge der Erschließungsplanung
- Da LEDs sehr scharfes, helles Licht haben, darf die Vogel- und Tierwelt abends nicht durch direkte Belichtung gestört werden. Das gilt auch für Menschen (Schlafräume!). Nur nach unten kegelförmig abstrahlende Leuchten sollten Vorgabe sein.	./.	Bestandteil der weiteren Umsetzung im Zuge der Erschließungsplanung
Barrierefreie Landschaftsgestaltung (Agenda 21)		
- Sitzplätze mit Rückenlehnen	(X)	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen hier Ausstattungselemente sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe; aber: keine Detailschärfe zu konkreten Modellen
- Spazierweg entlang der Möhlin mit Sitzbänken, naturnahe Befestigung (wassergebundener Belag/Forstmischung)	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen hier Materialien / Ausstattungselemente und Beläge sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe
- keine unebene Pflasterung (sowohl für Kinderwagen wie auch für Rollator/Rollstuhl ungeeignet)	./.	Bestandteil der weiteren Umsetzung im Zuge der Erschließungsplanung
- kein Fahrradweg entlang der Möhlin (Störung von Fußgängern und Tieren)	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen – hier Ausweisung von Fahrradwegen sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe; Vorgaben?
- eine Ausschreibung an kompetente Landschaftsarchitekten /~Gärtner, die auf barrierefreie Außengestaltung spezialisiert sind, ist in Bauabschnitt 1 wünschenswert	./.	Bestandteil der weiteren Umsetzung im Zuge der Erschließungsplanung

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Stellplätze, Mobilität <ul style="list-style-type: none"> - Seniorenwohnungen nur 1 Stellplatz pro WE 	X	Ausagen zur Parkierung sind essentieller Bestandteil des Wettbewerbes; es sind allerdings Vorgaben zum Stellplatznachweis zu definieren: z. B. xx Stellplätze je Typologie EFH / DH / RH / MFH / Mehrgenerationenhaus / ... aber: kostenrelevant („bezahlbarer Wohnraum“)
<ul style="list-style-type: none"> - Stellplätze primär entlang der Gen. v. Holzing-Straße, nicht innerhalb des neuen Wohngebiets 	X	Ausagen zur Parkierung sind essentieller Bestandteil des Wettbewerbes, allerdings sollten keine Vorgaben zur Anordnung gemacht werden
<ul style="list-style-type: none"> - 3-4 Stellplätze für Car-Sharing (ggf. mit Elektroauto-Ladestation) 	X	Vorgaben sind zu formulieren
<ul style="list-style-type: none"> - Kurzzeit-Parkplätze für Lieferdienste 	X	Vorgaben sind zu formulieren
<ul style="list-style-type: none"> - abschließbarer Fahrrad-Unterstand für die Anwohner 	(X)	Sofern im öffentlichen Bereich: Vorgaben sind zu formulieren
<ul style="list-style-type: none"> - Fahrrad-Parkbügel für Besucher 	X	Vorgaben sind zu formulieren
Lärm-Vermeidung <ul style="list-style-type: none"> - im unmittelbaren Umfeld der Seniorenwohnungen keine Kinderspielplätze einrichten, im übrigen Gebiet bevorzugt Kleinkind-Spielplätze 	X	Die Anordnung von Spielplätzen (Anforderungsprofil ist zu definieren / „Altersgruppe“) ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe; konkrete Vorgaben zum Standort sollten vermieden werden
<ul style="list-style-type: none"> - Mülltonnen-Stellplätze, straßennah platziert, sichtgeschützt, beschattet und verschließbar 	(X)	Klärungsbedarf sofern Flächen im öffentlichen Raum ausgewiesen werden sollen; abhängig auch vom Erschließungssystem und der Nutzungsstruktur
Wohnraumgestaltung (Agenda21) <ul style="list-style-type: none"> - im 1. Bauabschnitt Anteil Geschosswohnungsbau mindestens 50% 	X	Vorgaben sind zu formulieren (Anteil Typologie „Geschosswohnungsbau“)

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
- Im Baugebiet nördlich der Gen.v.Holzing-Str. stehen fast nur Einfamilien- oder Doppelhäuser. Durch den Geschosswohnungsbau wird eine gute soziale und Generationen-Mischung innerhalb eines Radius von 300 Metern gewährleistet.	X	Vorgaben sind zu formulieren (Anteil Typologie „Geschosswohnungsbau“)
- Der Bau von Seniorenwohnungen wird wahrscheinlich dazu führen, dass bisher von Senioren bewohnte Einfamilienhäuser frei werden und auf den Markt kommen.	./.	Kenntnisnahme; Vermutung wird richtig sein → Auswirkung auf Vorgaben Nutzungstypologie
- Nur mit erhöhtem Anteil von Geschosswohnungsbau kann die Reduzierung auf 2-reihige Bebauung erreicht werden und damit der Naturraum der Möhlin geschützt und zugleich eine ausreichende Anzahl bezahlbarer Eigentums- und Mietwohnungen errichtet werden.	X	Vorgaben sind zu formulieren (Anteil Typologie „Geschosswohnungsbau“)
Grundrisse und Ausstattung		
- flexible Raumlösungen	(X)	Indirekt durch Vorgaben eine Bebauungstypologie (z. Mehrfamilienhaus) – ansonsten Bestandteil der weiteren Umsetzung von Bauvorhaben
- später teilbare Wohnungen, z. B. eine 3-Zi.-Whg. als Kombination einer 1-Zi.-Whg. (mit Küchenzeile und Duschbad), mit einer 2 Zi.-Whg. mit separater Küche und Bad mit Badewanne. Von vornherein zwei Eingangstüren vorsehen. Später mögliche Teilung in zwei Wohnungen (Verkauf /Vermietung, z.B. bei Scheidung oder wenn ein Partner stirbt).	(X)	Indirekt durch Vorgaben eine Bebauungstypologie (z. Mehrfamilienhaus) – ansonsten Bestandteil der weiteren Umsetzung von Bauvorhaben; beeinflussbar im Zge der Vergabe von Grundstücken

Themenbereich „Gestaltungselemente“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
<p>Alle Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufzug: barrierefrei nach DIN (nicht vermindern auf „barrierearm“!) Fenster in jedem Raum - Seniorenwohnungen wegen Belichtung mit niedrigen Brüstungshöhen (ca. 45 cm) und Fallschutz außen - Fenster - außer im Norden - mit Außen-Jalousien (besserer Hitze-Schutz als Rollläden), damit Sonnenlicht und Durchblick durch die Lamellen flexibel geregelt werden können - außenliegende, aufgeständerte oder vorgehängte Balkone (innenliegende/eingezogene Balkone rauben zu viel Licht, besonders für ältere Menschen wird das Wohnzimmer zu dunkel - Die Gebäude mit Seniorenwohnungen sollen im Eingangsbereich in der Nähe der Briefkästen auch Sitzgelegenheiten haben als informeller Treffpunkt. 	(X)	Indirekt durch Vorgaben eine Bebauungstypologie (z. Mehrfamilienhaus) – ansonsten Bestandteil der weiteren Umsetzung von Bauvorhaben; beeinflussbar im Zuge der Vergabe von Grundstücken

Themenbereich „Voraussetzungen“		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Natur und Landschaftsschutz - Gutachten müssen veröffentlicht werden	X	Erfolgt soweit vorliegend; Vorgaben müssen im Rahmen des Wettbewerbes berücksichtigt werden
- Naturschutzgebiete schützen und entwickeln	X	Erfolgt soweit vorliegend; Vorgaben müssen im Rahmen des Wettbewerbes berücksichtigt werden
- landwirtschaftlich wertvollen Boden erhalten	X	Grundsatzentscheidung, ob Baugebiet entwickelt werden soll
Hochwassergefährdung - ist noch ungeklärt	X	Erfolgt noch; Vorgaben müssen im Rahmen des Wettbewerbes berücksichtigt werden
Bodenbelastung - muss geklärt werden!	X	Erfolgt noch; Vorgaben müssen im Rahmen des Wettbewerbes berücksichtigt werden

Ideen für den ganzen Ort		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Mobilität: Möglichkeiten, um auf das Auto zu verzichten, sollen ausgebaut werden:	X	Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen inkl. Grünbereichen hier Radwegesystem sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe;
- Mobilität durch Radwegesystem		
- bessere Taktung im ÖPNV	./.	
- Idee eines „Bürgerbus“ mit mehreren Gemeinden	./.	
- Sammeltaxi (in der Nacht)	./.	
- Regiokarte	./.	
- Bonusystem für Touristen	./.	
- E-Mobilität (E-Bike, Ladestation für Fahrräder/Autos)	(X)	Vorgaben definieren - soweit für Planungsgebiet gefordert
- Leihen eines E-Bike auch für Touristen	./.	
- Bahnhof-Fahrzeug	./.	
Nahversorgung und Nahverkehr		
- Anbindung an Zug	(X)	indirekt durch Vorgaben zur Anbindung des Baugebietes
- Nachtverkehr	./.	

Ideen für den ganzen Ort		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
- Genossenschaftsladen, Dorfladen	(X)	indirekt: z. B. durch Vorgaben eines „Gemeinschaftshauses“
- keine zusätzliche Nahversorgung (ist ausreichend)	X	Vorgaben müssen formuliert werden – hier: kein Flächenbedarf
- Abhol-Stationen bei den Apotheken	./.	
Soziale Infrastruktur		
- Vereinsleben aufbauen	./.	
- Identifizieren und Aktivieren von Zielgruppen	./.	
- Form der Wertschätzung schaffen	./.	
- Unterstützung von Kooperationen zwischen Vereinen, Institutionen, usw.	./.	
Gastronomie		
- Unterstützung und Annahme der örtlichen Gastronomie	./.	
- Gastronomie fördern (Café, Eisdielen, Biergarten, usw.)	./.	
- weitere Gaststätte mit Hotel (evtl. direkt hinter dem Feuerwehrhaus)	./	

Ideen für den ganzen Ort		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
Tourismus fördern <ul style="list-style-type: none"> - Dorf als touristische Attraktion durch Attraktionen und Events - durch Schaffung lohnenswerte Bereiche für Besucher - durch Schaffung von mehr Übernachtungsmöglichkeiten 	./.	indirekt, durch „Qualität“ des neuen Baugebietes
Nachhaltigkeit und Energie Die Gemeinde sollte sich zum Ziel setzen: <ul style="list-style-type: none"> - Umweltschonung 	(X)	indirekt: auf städtebaulicher Ebene kann das Baugebiet die Voraussetzungen für Umweltschonung schaffen; z. B. durch Vorgaben zur Verdichtung, Reduzierung Erschließungsflächen, usw.
<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltigkeit 	(X)	indirekt: auf städtebaulicher Ebene kann das Baugebiet die Voraussetzungen für Umweltschonung schaffen; z. B. durch Vorgaben zur Verdichtung, Reduzierung Erschließungsflächen, usw.
<ul style="list-style-type: none"> - Keine fossile Energie, um CO2 Probleme zu vermeiden 	X	Steuerbar im Zusammenhang mit Ausbau eines Nahwärmenetzes, ansonsten im Rahmen der Vergabe von Baugrundstücken („Kirchzartener Modell)
<ul style="list-style-type: none"> - Ausweitung des Themas erneuerbare Energien 	(X)	s. o.
<ul style="list-style-type: none"> - Vorreiterrolle durch Gemeinde und Gemeinderat (für die Öffentlichkeit, für Privatleute, für das Gewerbe) - Interesse für erneuerbare Energien muss in der Bevölkerung geweckt werden 	(X)	s. o.
<ul style="list-style-type: none"> - → Gemeinde muss beispielgebend sein, indem sie in erneuerbare Energien investiert; z.B. PV, Wärmepumpe, Holz/Pellets als natürlicher Rohstoff, Eisspeicherheizung 	(X)	s. o.

Ideen für den ganzen Ort		
Stichwort / Thema	Relevant für Wettbewerb	Fragestellung / Berücksichtigung im Auslobungstext
<p>„Wie leben wir in Ballrechten-Dottingen im Alter?“</p> <p>1. Bedarfe müssen ermittelt werden mit Hilfe von Fragebogen (evtl. Zusammenarbeit mit Arbeitskreis) → was ist von der älteren Bevölkerung gewünscht? Durchführung in regelmäßigen, kürzeren Abständen Wie ist die demografische Entwicklung in B.-D.? → Altersstruktur, zukünftige Entwicklung</p>	(./)	Vorgaben für Baugebiet müssen formuliert werden
<p>2. Lösungsansätze Bewusstsein schärfen in Bevölkerung durch Referenten, Vorträge (womöglich von Gemeinde initiiert) es wird Zeit, dass man sich um das Alter „70+“ kümmert</p>	./	
<p>3. Neue Wohnformen Alter Kindergarten (Kann man was daraus machen?) Catering, Mensen Interkommunale Projekte (andere Ortschaften haben evtl. gleiche Probleme, Zusammenschluss)</p>	(X)	Relevant, soweit Baugebiet betreffend; hier müssen Vorgaben zur Nutzungstypologie gemacht werden

Impressionen







