



ZUKUNFTSWERKSTATT Weinheim

Dokumentation der Arbeitsgruppe Wohnen und Leben (2. Runde), 28.06.2022

1. Einleitung

Die Zukunftswerkstatt ist ein rund zweijähriger Dialogprozess, der im September 2021 gestartet wurde und vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten in stadtweiten Diskussionsforen und Onlinedialogen vorsieht. Das Ziel dieses Prozesses ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern Weinheims. Anschließend soll der Rahmenplan vom Gemeinderat verabschiedet werden. Der Rahmenplan soll Leitlinien und Ziele für die zukünftige Entwicklung unserer Stadt aufzeigen. Ein zentraler Baustein der Zukunftswerkstatt ist der vertiefte Dialog zu den Zielen und Maßnahmen des Rahmenplans in Arbeitsgruppen.

Die Dokumentation der bisherigen Beteiligungsphasen finden Sie zum Download unter „Informieren“ auf der Website <https://zukunftswerkstatt-weinheim.de>.

→ Dokumentation der Aktivierungsphase / → Dokumentation der Auftaktveranstaltung /

→ Dokumentation der ersten Online-Beteiligung / → Dokumentation der ersten Arbeitsgruppensitzungen

Am 28. Juni 2022 trafen sich die Mitglieder der Arbeitsgruppe Wohnen und Leben zum zweiten Mal für einen Abend zur vertieften Diskussion von Aktionsfeldern, die sich aus den Diskussionen der vorangegangenen Beteiligungsphasen, insbesondere aus der ersten Sitzung der Arbeitsgruppe ergeben hatten. Die Auswahl der Aktionsfelder drückt nicht automatisch deren Wichtigkeit aus, sondern ruft Themen auf, zu denen sich die Planungsverantwortlichen Rückmeldungen seitens der Teilnehmenden der Arbeitsgruppe wünschen. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung finden sich in zusammengefasster Form in der vorliegenden Dokumentation. Sie dienen sowohl als weiterer Impuls für die nächsten Veranstaltungen der Zukunftswerkstatt Weinheim, als auch als konkreter Ideenlieferant für die Planungsverantwortlichen.

Bei allen Beteiligten der Arbeitsgruppe Wohnen und Leben bedanken wir uns nochmals ausdrücklich für den konstruktiven und angeregten Austausch.

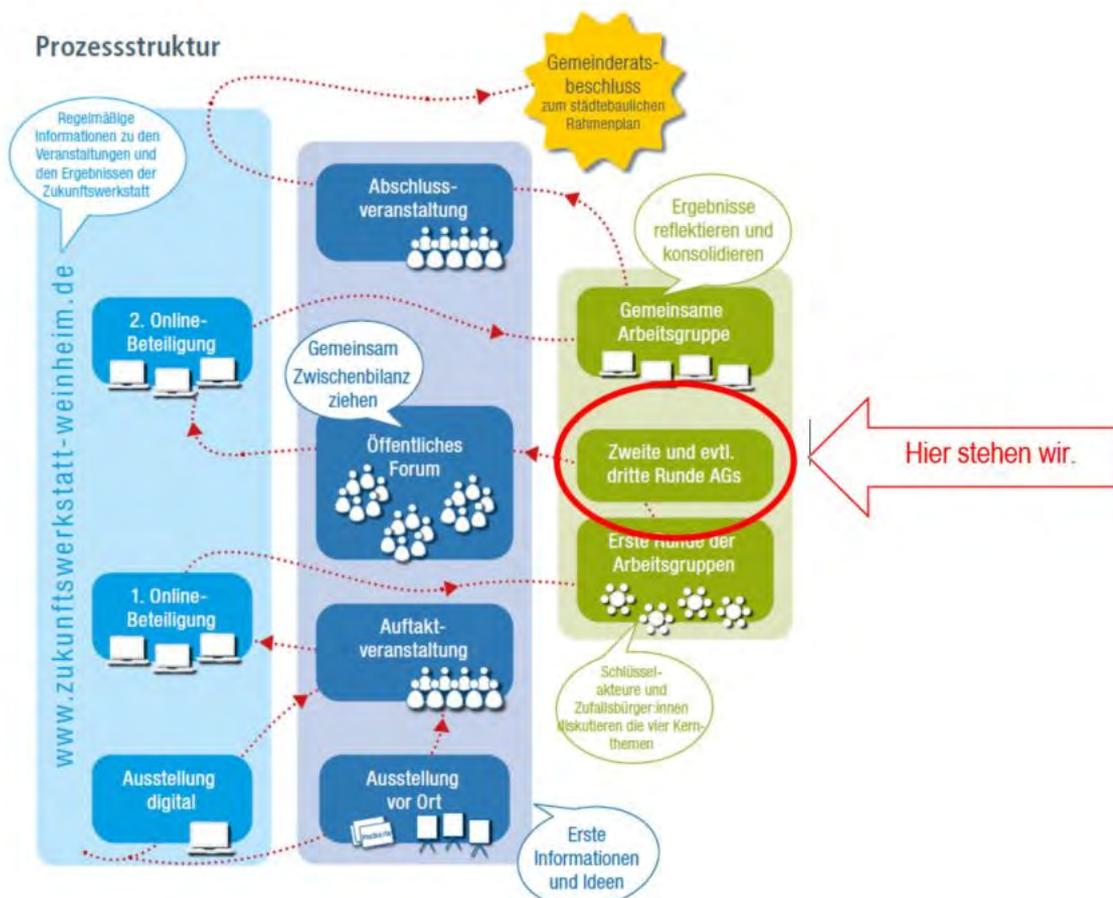
Ihr Team der Zukunftswerkstatt Weinheim

Inhalte

1. Einleitung
2. Die Arbeitsgruppen der Zukunftswerkstatt Weinheim
3. Ablauf des Abends
4. Vorstellung der Leitbilder, Strategien, Maßnahmen und Aktionsfelder
5. Ergebnisse der Diskussion zu den Aktionsfeldern
6. Ausblick

2. Die Arbeitsgruppen der Zukunftswerkstatt Weinheim

Das folgende Schaubild zeigt auf einen Blick die verschiedenen Beteiligungsschritte der Zukunftswerkstatt Weinheim.



Im März und April 2022 fand die erste Runde der vier thematisch fokussierten Arbeitsgruppen zu den Themen „Freiraum“, „Mobilität und Verkehr“, „Gewerbe und Arbeiten“ und „Wohnen und Leben“ statt. Im Mai und Juni trafen sich alle Arbeitsgruppen ein zweites Mal zur vertieften Diskussion.

Teilnehmende

Eingeladen waren jeweils 15 Vertreter*innen von Interessengruppen sowie 15 zufällig ausgewählte Bürger*innen, die die ganze Bandbreite der Bürger*innen Weinheims repräsentieren. Die Vertreter*innen der Interessengruppen wurden themenspezifisch angesprochen, für die Querschnittsthemen „Klima und Umwelt“ sowie „Soziales“ waren in allen vier Arbeitsgruppen je drei Interessenvereinigungen gebeten, Vertreter*innen zu entsenden.

Teilnehmende der zweiten Sitzung der Arbeitsgruppe zum Thema Wohnen und Leben waren zehn zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger. Sechs männliche und vier weibliche Teilnehmer*innen aus verschiedenen Weinheimer Ortsteilen nahmen an der Diskussion teil. Fünf teilnehmende Bürger*innen haben ihren Wohnort in der Kernstadt (inklusive Weststadt), zwei Bürger*innen wohnen in Lützelsachsen und jeweils ein*e Vertreter*in in Hohensachsen, Rippenweier und Ritschweier. Drei der Teilnehmenden waren der Altersgruppe der 16 bis 25-jährigen zuzuordnen, vier Teilnehmende waren im Alter zwischen 26 und 45 Jahren, eine Teilnehmende gehörten der Altersgruppe der 46 bis 65-jährigen an und zwei Teilnehmende waren älter als 65 Jahre.

Weiterhin nahmen zwölf Interessenvertreter*innen an der Sitzung teil. Sie vertraten die Interessen der folgenden Vereine und Verbände: Stadtjugendring Weinheim, BUND, Mieterverein Weinheim und Umgebung, NABU, Stadtseniorenrat Weinheim, Baugenossenschaft 1911 Weinheim, Bundesbündnis Bodenschutz, Mietshaussyndikat, Soziale Vielfalt Weinheim, Fridays for Future, Mehrgenerationenhaus Weinheim und Runder Tisch Demographie.

Zudem waren Vertreter*innen des Gemeinderats eingeladen, der Sitzung als passive Beisitzende beizuwohnen. Dieser Einladung folgte ein Vertreter der GAL.

3. Ablauf des Abends

Das zweite Arbeitsgruppentreffen der Arbeitsgruppe Wohnen und Leben startete am 28.06.2022 um 17:30 Uhr mit der Begrüßung durch Vertreter*innen der Stadt Weinheim, des Planungsbüros und des begleitenden Moderationsbüros. Dabei wurde auch die Zielsetzung des Projektes nochmals verdeutlicht und die zentrale Stellung der Arbeitsgruppentreffen betont sowie ein Ausblick auf die nächste Beteiligungsphase vermittelt. Dies verdeutlicht das folgende Schaubild:



Im Anschluss stellte Frau Knuffke vom Planungsbüro AS+P die im Rahmen der Zukunftswerkstatt bereits gesammelten Hinweise zum Thema „Wohnen und Leben“ vor und erläuterten die daraus erstellten Leitbilder, Strategien und Maßnahmen (siehe Punkt 4). Auch die Aktionsfelder, die in der Gruppenphase bearbeitet werden sollten, wurden dargestellt. Daran anschließend startete die Kleingruppenphase des zweiten Arbeitsgruppentreffens, in der in zwei Blöcken insgesamt vier Aktionsfelder diskutiert werden konnten. Hierfür waren die Interessenvertreter*innen bereits vorab jeweils einem Aktionsfeld zugeordnet worden, um eine ausgewogene Verteilung sicherzustellen. Die zufällig ausgewählten Bürger*innen konnten frei zwischen den beiden Aktionsfelder A1 oder A2 und B1 oder B2 wählen, allerdings war die Anzahl pro Gruppe auf fünf Zufallsbürger*innen beschränkt, um auch hier ungefähr gleich große Gruppen zu garantieren. Im ersten Teil der Gruppenphase wurde die Aktionsfelder A1 und A2 (siehe Punkt 5) intensiv diskutiert. Am Ende der ersten Gruppenphase gab es jeweils kurze Zusammenfassungen durch die beiden Gruppenmoderatorinnen, bevor es in die wohlverdiente Pause ging. Danach wählten die Zufallsbürger*innen erneut zwischen zwei Aktionsfeldern

– diesmal B1 und B2 – und ähnlich wie im ersten Teil der Gruppenphase erfolgte dazu dann eine ausführliche Diskussion. Nach der Diskussion war auch hier Zeit für einen kurzen Austausch zwischen den Gruppen. Jede Gruppendiskussion wurde begleitet von einer Moderatorin von team ewen die auch für die Dokumentation zuständig war, einer Mitarbeiterin von AS+P, die die planerische Sichtweise und Expertise einbringen konnte, sowie einer/einem Mitarbeitenden des Amts für Stadtentwicklung Weinheim, der*die die spezifische Situation in Weinheim gut im Blick hatte und auch hier direkt auf offene Punkte reagieren konnte.

4. Vorstellung der Leitbilder, Strategien, Maßnahmen und Aktionsfelder

Der Fachimpuls startete mit Erläuterungen von Svenja Knuffke, Projektpartnerin bei AS+P, die den städtebaulichen Rahmenplan als Planungsinstrument und die Kernthemen der Stadtentwicklung nochmals in Erinnerung rief.

Einführung

Was haben wir aus der 1. Runde mitgenommen?



Planerische Strukturierung in die Ebenen des Rahmenplans

Leitbild / Leitlinien
übergeordnete Ziele als roter Faden

z.B. künftige Ausrichtung der Mobilität



Strategien und Maßnahmen
Konzepte auf gesamtstädtischer Ebene

z.B. Qualifizierung des Freiraums / Aufwertung der Ortskerne



Projektgebiete und Schlüsselräume
Planungen mit konkretem Flächenbezug

z.B. Neue Wohnraumentwicklungen



2

Anschließend erläuterte Frau Knuffke die Leitbilder, Strategien und Maßnahmen genauer, die sich aus den vorhergehenden Beteiligungsphasen, insbesondere aus der ersten Arbeitsgruppensitzung ergaben. Sie sind im folgenden überblicksartig dargestellt.

Leitlinien für Wohnen und Leben

Hinweise aus der 1. Runde AGs

1. Nachhaltigkeit ist eine Notwendigkeit: Nachhaltige, klimagerechte Siedlungskonzepte sollen gefördert werden
2. Weinheim hat viel Potenzial im Bestand: Das soll aktiviert und gut genutzt werden, um weitere Flächeninanspruchnahmen zu reduzieren oder zu vermeiden
3. Grün ist attraktiv: Innerstädtische Grün- und Freiflächen sollen erhalten, ausgebaut und gepflegt werden
4. Wohnraum für alle: Verschiedene - auch alternative Wohnformen – sollen angeboten werden. Der Generationenwechsel soll gezielt durch dezentrale kleinere Wohnungen unterstützt werden
5. Lebendige Quartiere: Treffpunkte für alle Bürger:Innen, insbesondere Jugendliche, Senior:Innen und Eltern+Kinder sollen gestaltet und dezentrale Räumlichkeiten identifiziert werden

Strategien / Maßnahmen

Hinweise aus der 1. Runde AGs

1. Nachhaltige, klimagerechte Siedlungskonzepte fördern
 - Anreize, Beratungs-, Förder- und Unterstützungsangebote schaffen
 - Mobilität: Reduktion von Wegen durch Nutzungsmischung und Stärkung des ÖPNV (= Reduktion von Stellplätzen = Gestaltungsspielräume)
 - Quartiersbezogene Energienetze (z.B. Nahwärme) ausbauen
 - Flächen mehrfach nutzen
2. Bestand aktivieren und gut nutzen, um weitere Flächeninanspruchnahmen zu reduzieren oder zu vermeiden
 - grundsätzlich: eher aufstocken und Konversion als Freiflächen nachverdichten (genaue Umfeldbetrachtung erforderlich)
 - Konversion: Ebenerdige Parkplätze als Potenzial untersuchen: Entsiegelung oder Umnutzungen (Parken in Parkhäusern)
 - Anreize für Privateigentümer schaffen (z.B. Nachverdichtungsoptionen auf dem eigenen Grundstück)
 - Baurecht: Höhere Flexibilität der Bauvorschriften (z.B. Aufstockung ermöglichen)
 - Vereinfachung des Generationenwechsels durch die Schaffung kleiner Wohnungen in den Quartieren / im gewohnten Umfeld, Information, Hilfestellungen und Anreize schaffen

Strategien / Maßnahmen

Hinweise aus der 1. Runde AGs

3. Erhalt, Ausbau und Pflege von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

- fehlendes Grün im Straßenraum ergänzen
- eher aufstocken und Konversion als Freiflächen nachverdichten (genaue Umfeldbetrachtung erforderlich)

4. Wohnraumangebot breit aufstellen – insbes. alternative Wohnformen und dezentrale kleinere Wohnungen

- Gemeinschaftliche Wohnformen als flexible / anpassbare Wohnkonzepte mitdenken, Anreize und Unterstützung schaffen
- inklusive Angebote für Menschen mit Beeinträchtigung oder in besonderen Lebenssituationen mitdenken
- altersgerechtes Wohnen mit der Option auf individuelle mobile Dienstleistungen in die Ortsteile bringen
- gute ÖPNV-Anbindung, Umfeldversorgung und Grünflächen / Treffpunkte mitplanen
- bezahlbare Wohnraumangebote in ganz Weinheim schaffen
- kleine Wohnungen für 1 – 2 Personen überall ergänzen
- Weiterhin auch die „eigene Scholle“ – eher aber in Form von RH / DH statt EFH - anbieten, um Fläche zu sparen

6

Strategien / Maßnahmen

Hinweise aus der 1. Runde AGs

5. Treffpunkte gestalten und dezentrale Räumlichkeiten identifizieren

- Zielgruppen: Nachholbedarf Jugendliche – aber auch Senior:Innen und Eltern+Kinder
- für Jugendliche im ganzen Stadtgebiet, besonders in der Kernstadt (z.B. Zugänglichkeit von Gemeindehäusern oder städtischen Einrichtungen) + gesellschaftliche Akzeptanz fördern
- Treffpunkte für Eltern und Kinder sowie Betreuungsangebote für Grundschulkinder – dazu vorhandene Einrichtungen flexibler nutzen (Kindergärten, nach Öffnungszeit für Freizeitangebote)
- Freizeit- und Bewegungsangebote in den Freiraum integriert
- Treffpunkte in Wohngebieten durch die Sperrung von Straßen für PKW
- Spielplätze als Treffpunkte der Generationen ertüchtigen

7

Daraus ergaben sich aus Sicht des Teams der Zukunftswerkstatt zwei Aktionsfelder mit je zwei Schwerpunkten, zu denen noch mehr und vertieftes Input wünschenswert war. Auch diese stellte Frau Knuffke kurz vor, um den Teilnehmenden

eine informierte Auswahlentscheidung für die folgende Gruppenphase zu ermöglichen. Die zwei Aktionsfelder bzw. vier Schwerpunkte waren:

Aktionsfeld A

Optionen zur Aktivierung des Bestands – im Einklang mit einer Durchgrünung

<p>A1 Fokus Weststadt</p>  <p>Potenzial: Wohnflächen mit großen Strukturen</p>	<p>Fokus Amtshausplatz</p>  <p>Potenzial: Umnutzung Parkplatz</p>	<p>A2 Fokus Ortsteil Sulzbach</p>  <p>Welche Optionen passen zur Kleinteiligkeit?</p>	<p>Fokus Institutstraße</p>  <p>Potenzial: Umnutzung Parkplatz</p>
---	---	---	--

11

Aktionsfeld B

Wohnraumangebot breit aufstellen – insbes. alternative Wohnformen und kleinere Wohnungen

<p>B1 Fokus Odenwaldortsteile</p>  <p>Welche Angebote brauchen wir und wo gehören diese im Stadtgebiet hin?</p>	<p>B2 Fokus Weinheimer „Ebene“</p>  <p>Welche Angebote brauchen wir und wo gehören diese im Stadtgebiet hin?</p>	<p>Wohnraumtypen / Zielgruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Senioren + Berufsanfänger/junge Menschen = kleine Wohnungen – „Familienwohnen“ = Einfamilienhäuser – Doppelhaus, freistehendes Einfamilienhaus – Mehrgenerationenprojekte <p>Modellprojekte?</p> <p>Konflikt Bedarfe versus keine weitere Flächeninanspruchnahme?</p> <p>Umgang mit Potenzialflächen des FNP?</p>
---	--	---

12

Sowohl zu den Leitbildern und Strategien als auch zu den Aktionsfeldern gab es keine weiteren Ergänzungen von Seiten der Teilnehmenden, die in der Darstellung die Diskussion der ersten Arbeitsgruppensitzung gut zusammengefasst fanden.

5. Ergebnisse der Diskussion zu den Aktionsfeldern

Jedes Aktionsfeld wurde von ca. 11 Personen diskutiert, dabei waren zufällig ausgewählte Bürger*innen und Interessenvertreter*innen jeweils ungefähr hälftig vertreten. Die folgenden Berichte fassen die Diskussion in den Kleingruppen zusammen. Im Aktionsfeld A wurde ausführlich zur Weststadt (A1) bzw. zu Sulzbach (A2) diskutiert, da sowohl die mögliche Umgestaltung des Amtshausplatzes als auch die des Parkplatzes Institutstraße in der AG „Mobilität und Verkehr“ am Tag vorher bereits ausführlich besprochen wurde. Hier hatten alle Teilnehmenden in der Pause Gelegenheit, Input zu geben oder mit Mitarbeitenden des Teams der Zukunftswerkstatt ins Gespräch zu kommen.

Aktionsfeld A1: Optionen zur Aktivierung des Bestands – im Einklang mit einer Durchgrünung **Fokus: Weststadt**

(Team: Christiane Hauser, team ewen, Svenja Knuffke, AS+P, Traudl Höft, Amt für Stadtentwicklung Weinheim)

Zum Einstieg in die Diskussion zum Aktionsfeld A1 tauschten sich die Teilnehmenden in Gruppen von 3 bis 4 Personen zu folgenden Leitfragen aus:

- Was passt zu Weinheim in diesem Gebiet?
- Was sind geeignete Formate von Gebäuden für Nachverdichtung oder Abgrenzung?
- Was soll der Freiraum in dem Gebiet leisten?
- Wie soll der Freiraum aussehen?

Die Diskutierenden sprachen sich dafür aus, dass die aktuell schon vorhandene gute Durchmischung von Wohnformen in der Weststadt weiter gefördert wird, etwa durch die Förderung von erschwinglichem, bezahlbarem Wohnraum. Dazu tragen die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen bei – so gibt es Gebiete mit Siedlungshäusern und eher kleinteiligem Charakter genauso wie große Hochhäuser. Mit Blick in die Zukunft sprachen sich die Teilnehmenden für nachhaltige, moderne Mehrfamilienhäuser mit 4-6 Etagen (Bsp. Multring), da hier erfahrungsgemäß eine harmonischere Wohnatmosphäre herrsche als in sehr viel höheren Wohngebäuden. In solchen Mehrfamilienhäusern sei auch ein Nebeneinander von großen und kleinen Wohnungen gut umsetzbar. Wichtig sei die Schaffung eines guten Wohnumfeldes, etwa durch die Integration von Spielplätzen in das Wohngebiet (z.B. auf dem Gelände der Albert-Schweizer-Schule) oder den Bau von Tiefgaragen, um oberirdisch Fläche für andere Nutzungen zur Verfügung zu haben (Bsp. Wohnviertel in Dresden). Aktuell seien viele Straßen zugesperrt und ließen wenig oder keinen Platz für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Im Zuge der Umgestaltung solle auch die energetische Sanierung älterer Gebäude in der Weststadt angestoßen werden. So könne auch der von den Diskutierenden als wünschenswert beschriebene Imagewandel der Weststadt gefördert werden.

Eine Möglichkeit, neuen Wohnraum in bestehenden Quartieren zu schaffen, ist die Nachverdichtung im Bestand. Dies sei der Neuentwicklung von Flächen vorzuziehen. Es wurde allerdings in der Diskussion auch deutlich, dass die Freiräume innerhalb der Wohnbebauung nicht nachverdichtet werden sollen. Die Diskutierenden sahen Potenzial in der Weststadt (wie auch in anderen Stadtteilen) vornehmlich auf heute gewerblich genutzten Flächen:

- Grundstücke an der Autobahn
- Zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Boschstraße

- Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbebauung (in Dialog gehen mit Gewerbebetreibenden) (z.B. Konrad-Adenauer-Straße, Karosseriebau Metz)
- Mischung von Wohnen und Gewerbe, hier auch Synergien nutzen (aber eher Wohnen fördern, aktuell ansässige Firmen animieren, mittelfristig bei Weiterentwicklung ausgewiesene Gewerbegebiete zu nutzen)

Besonders ausführlich wurde in der Gruppe die Umgestaltung des Freiraums in der Weststadt diskutiert. Wichtig war allen Anwesenden dabei, dass keine weitere Flächenversiegelung stattfindet, sondern Grünräume erhalten bleiben. Hier wurden folgende Aspekte und Vorschläge eingebracht:

- Aufwertung vorhandener Grünflächen durch Spielplätze, Bepflanzung, Bänke (z. B. Königsberger Straße)
- Treffpunkte für Jugendliche (z.B. Skateranlage am Spielplatz Freiburger Straße wiederherstellen)
- Sitzgelegenheiten für Alle
- multifunktionale Grünflächen, dadurch Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen, dabei aber Anwohner*innen einbeziehen, um hohe Akzeptanz zu schaffen
- Aber: auch Räume schaffen, die nur von bestimmten Zielgruppen genutzt werden (z.B. Kinder und Jugendliche, die Freiräume brauchen)
- Bei vielen Angeboten: nicht nur Ort schaffen, sondern auch Begleitung/Angebot, damit Nutzung auch langfristig und nachhaltig erfolgt
- Treffpunkte für den Winter/ungünstige Witterung (z.B. Mehrgenerationenhaus – hier Bedarf bei verschiedenen Zielgruppen ermitteln)
- Bolzplätze aufwerten (z.B. Stettiner Straße) eventuell Bouleplatz planen (z.B. nahe Waidallee)
- Sepp-Herberger-Stadion als offene Sport- und Freizeitfläche für Alle
- Waidsee als nahe gelegener Freiraum zur Naherholung über das ganze Jahr nutzen
- Gründung eines Waldkindergartens o.ä. (Bsp: Hohensachsen), der Freiraum nutzt, gleichzeitig Schaffen benötigter Betreuungsplätze für Familien

Wie schon in anderen Arbeitsgruppen der Zukunftswerkstatt Weinheim angesprochen, betonten die Diskutierenden, dass in Weinheim ein Jugendhaus fehle, das sich in zentraler Lage befinde (also nicht in der Weststadt, da dann die Erreichbarkeit aus den Ortsteilen Weinheims nicht gegeben sei). Ebenfalls allgemein angesprochen wurde, dass häufig die Kommunikation über die verschiedenen Angebote in einem Quartier nicht Alle erreiche. Hier wurde Verbesserungsbedarf gesehen.

Aktionsfeld A2: Optionen zur Aktivierung des Bestands – im Einklang mit einer Durchgrünung

Fokus: Sulzbach

(Team: Carla Schönfelder, team ewen, Tatjana Reißer, AS+P, Kastor Höhn, Amt für Stadtentwicklung Weinheim)

Auch die Gruppenphase in der Gruppe A2 startete mit einem Austausch in kleinen Gruppen zu folgenden Fragen mit der Bitte, dazu erste Ideen zu diskutieren. Diese wurden gemeinsam aufgegriffen und diskutiert.

- Was passt zu Sulzbach?
- Was sind geeignete Formate von Gebäuden für Nachverdichtung oder Abgrenzung?
- Welche Konflikte sehen Sie dabei?

Der Blick auf das Luftbild Sulzbachs (Bebauungsstruktur) und die Besitzverhältnisse (kaum Flächen in öffentlicher Hand) machte deutlich, dass es für eine Aktivierung des Bestands einen Mix von Angeboten und rechtlichen Vorgaben (v.a. Baurecht) braucht. Die Teilnehmenden waren sich einig, dass eine Durchmischung von Sulzbach mit jüngeren Generationen wichtig und zukunftsweisend wäre. Dies müsse vor allem baulich sorgsam geschehen, um nicht in Konflikt mit der bestehenden Dorfgemeinschaft zu geraten.

Für die Aktivierung des Bestands und Durchmischung brachten die Teilnehmenden verschiedene Ansätze vor:

Mehr Wohnraum auf gleicher Fläche schaffen durch Aufstockung oder bauliche Veränderung von EFH:

- Harmonisch, aber doch mehrstöckige Wohngebäude, um Fläche zu sparen (max. 4-5 Etagen) → auch günstig für kleine Wohneinheiten, für Menschen mit Assistenz, auch inklusiv, (mglw. Mehrgenerationen-Wohnen)
- Mehrfamilienhäuser mit Grünfläche dazwischen (Begegnungsräume)
- Seniorenwohnungen evtl. auch mit Betreuungsangeboten
- Kleinere Mehrfamilienhäuser
- Auch kleine Wohnungen, „Einfamilienhäuser teilen“
- Mehrgenerationenhaus auf öffentlichen Flächen → Neubebauung erforderlich
- Wenn neuer Wohnraum, dann Mehrfamilienhaus nicht EFH
- Stadt als Mittler → Aktivierung von Leerständen / Leerstand in Weinheim reduzieren → Potenzial. Als konkreter räumlicher Hinweis für möglichen Leerstand in Sulzbach wurde die nördliche Bergstraße genannt, wo ein ehemaliges Autohaus bzw. eine Lagerhalle leer stünde (siehe Karte Anhang 1).
- Bevorzugte Vergabe von Bauplätzen an Genossenschaften?

Viel Potenzial (für Sulzbach und auch andere Stadtteile Weinheims) sahen die Diskutierenden in Einfamilienhäusern, in denen Senior*innen häufig auf großer Fläche allein leben. Würde es gelingen, entweder den Wohnraum in den Häusern zu teilen oder attraktive Angebote für Senior*innen zu schaffen, in kleineren Wohnraum umzuziehen, würde räumliches Potenzial zur Verfügung stehen. Allen Beteiligten war bewusst, dass dies kein einfaches Unterfangen ist, das sofort Wirkung zeige. Dennoch wurden folgende Aspekte angeregt:

- Konzept & Ideen für Veränderungen bei Senior*innen für Weinheim / Sulzbach entwickeln
- Projekt: Beratungsstelle bekannt machen/bewerben
- Beratung seitens Stadt/Land: Wie kann man Häuser teilen? → großes räumliches Potenzial

Nachverdichtung

- Auch Einkaufsmärkte mehrgeschossig bauen (berge auch Konflikte, v.a. wegen Lärm)
- Hausbestände prüfen, ab 1-2 Stockwerken „aufzubauen“ → Baurecht schaffen
- Verwaltung sollte schneller auf Anliegen reagieren
- Scheunen nutzen, ausbauen, Bauen in zweiter Reihe

Attraktivität erhöhen

- Einkaufsmöglichkeit zentral (kl. Markt inklusiv)
- Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf
- ÖPNV-Taktung verbessern
- Attraktivität, Treffpunkte für alle/junge Menschen schaffen
- Kinderbetreuung schaffen

Zur grundsätzlichen Frage, ob zusätzliche Fläche genutzt werden sollte, um neuen Wohnraum zu schaffen, war die Antwort differenziert: Es bestand Konsens, dass die Priorität eindeutig darauf liegen sollte, mehr oder anders nutzbaren Wohnraum zu schaffen, ohne neue Flächen zu versiegeln. Für einige Teilnehmende wäre es darüber hinaus aber auch denkbar, Flächen neu zu bebauen. Dies sollte dann aber ausschließlich Mehrfamilienhäusern / Mehrgenerationenprojekten vorbehalten sein.

Sowohl bei Nachverdichtung, Aufstockung als auch bei etwaiger Neubebauung müssten Frischluftschneisen beachtet werden. Bei Neubauten sollte der B-Plan vorgeben, dass Nisthöhlen für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden

müssen und Pflicht für Dach-Photovoltaik besteht. Nach Aussage der Stadt Weinheim, werden solche Vorgaben bereits in Bebauungsplänen regelmäßig getroffen.

Aktionsfeld B1: Wohnraumangebot breit aufstellen – insbesondere alternative Wohnformen und kleinere Wohnungen

Fokus: Odenwald-Ortsteile

(Team: Christiane Hauser, team ewen, Svenja Knuffke, AS+P, Traudl Höft, Amt für Stadtentwicklung Weinheim)

Der Austausch zum Aktionsfeld B1 erfolgte anhand von drei konkreten Ortsteilen: Oberflockenbach, Rippenweier und Ritschweier. Am Anfang waren die Teilnehmenden der Gruppe deshalb gebeten, sich zu drei Gruppen zusammen zu finden und für „ihren“ Ortsteil anhand folgender Leitfragen erste Ideen zu notieren:

- Wo könnten oder sollten in ORTSTEIL Modellprojekte / alternative Konzepte / kleinere Wohnungen entstehen?
- Welche Zielgruppen müssten dafür angesprochen werden?
 - Zielgruppe Senior:innen
 - Zielgruppe Familien
 - Zielgruppe Junge Menschen
 - Inklusive Projekte
 - ...

Oberflockenbach

Für den Ortsteil Oberflockenbach (siehe auch Karte in Anlage 2) wurde von den Teilnehmenden vorgeschlagen, kleinteiligen Wohnraum für Senior*innen zu schaffen, der zentral im Ortsteil liege, so dass z.B. der ansässige Nahversorger (Supermarkt) gut erreichbar sei. Eine Idee sei es, den Wohnraum am Ortsrand beim ansässigen Autohaus anzusiedeln und mit Mobilitätsangeboten (siehe weiter unten) zu verknüpfen. Betont wurde, dass nicht nur Wohnraum, sondern ein senior*innenfreundliches Umfeld geschaffen werden müsse. Dazu gehöre z.B. Menüservice (der derzeit Oberflockenbach nicht bediene), der etwa durch die Gastronomie im Ort angeboten werden könne. Auch eine Anlaufstelle für Behördengänge (Personalausweisverlängerung o.ä.) sei wünschenswert, ebenso wie ein nachhaltiges Mobilitätsangebot. Dies könne beispielsweise durch einen Fahrservice oder Sharing-Angebote (möglicherweise in Kooperation mit einem Autohaus vor Ort) abgedeckt werden. Auch das Angebot eines (E-)Bürgerautos oder einer Mitfahrbank wurde befürwortet.

Darüber hinaus ist ein Jugendtreff (Juzo) im Ort vorhanden, der einmal in der Woche für fünf Stunden geöffnet ist. Die Teilnehmenden sprachen sich dafür aus, dieses Angebot auszuweiten.

Rippenweier

Der Ortsteil Rippenweier (siehe auch Karte in Anlage 2) wurde von einem Bürger, der dort wohnt, als „Schlafort“ bezeichnet, da dort praktisch nur Wohnhäuser existierten, sonst aber kaum Angebote für die Nahversorgung oder Dienstleistungen vorhanden seien. Aktuell sei ein Umbruch spürbar, da verstärkt jüngere Menschen nach Rippenweier zögen. Deswegen sprachen sich die Teilnehmenden der Kleingruppe auch dafür aus, hier v.a. auf Wohnen für Familien und Mehrgenerationenwohnen zu setzen. Als wünschenswert wurden Gemeinschaftsräume und andere Orte beschrieben, die als Treffpunkte für verschiedenen Zielgruppen dienen können. Die Gastwirtschaft vor Ort sei ein wichtiger Kommunikationsort, reiche aber nicht aus. Mit der Keltensteinhalle gäbe es einen Ort, der aber renovierungsbedürftig sei. Auch das dahinterliegende Freigelände könne besser genutzt werden.

Mit Blick auf die Infrastruktur wurde angemerkt, dass diese allgemein fehle, insbesondere Radwege wurden von den Mitgliedern der Gruppe vorgeschlagen.

Ritschweier

Auch für den Ortsteil Ritschweier war eine zufällig ausgewählte Bürgerin als Anwohnende „Expertin“ und konnte gut die Gegebenheiten vor Ort schildern. Daraus ergaben sich eine Reihe von Ideen für die zukünftige Gestaltung und Anbindung.

Mit Blick auf die Wohnsituation wurde angeregt, (v.a. ältere) Anwohner*innen von Seiten der Stadt dabei zu unterstützen, ihre Häuser ggf. in 2 Wohneinheiten aufzuteilen. Viele Häuser, die in den 1970er Jahren gebaut wurden, seien bereits so angelegt, dass das möglich sei (weil dies damals gefördert wurde). Auch die Ermöglichung von Aufstockungen könnte Mehrgenerationenwohnen in Ritschweier möglich machen. So könnte man alleinlebende Senior*innen im eigenen Haus unterstützen und gleichzeitig jüngeren Menschen bzw. Familien attraktiven Wohnraum zur Verfügung stellen. Details wie etwa die Sanierung von Stromzählern könnten auch durch Beratung von Seiten der Stadt unterstützt werden. Ebenfalls auf die Unterstützung von Senior*innen zielt die Idee ab, einige Wohneinheiten in Ritschweier als barrierearme Senior*innen-WG umzubauen und so ein Älterwerden im gewohnten Wohnumfeld bei gleichzeitiger Betreuung zu ermöglichen. Hierfür könnten einige wenige Baulücken genutzt werden, um eine Nachverdichtung im Bestand zu erreichen. Ein anderer Vorschlag von Seiten der Diskutierenden war, eine „Tauschbörse“ einzurichten, in der Senior*innen ihre Häuser in Ritschweier (und auch anderen Ortsteilen Weinheims) mit jüngeren Menschen gegen deren zentrumsnahe Wohnung tauschen. Ebenfalls neuer Wohnraum, für Senior*innen aber auch andere Zielgruppen, könnte durch den Bau von Tiny Houses geschaffen werden, die bewusst wenig oder keine Fläche neu versiegeln. Dafür bedürfte es einer Änderung der Bebauungspläne.

Einige Veränderungen könnten eine Verbesserung der Anbindung von Ritschweier darstellen. Es gäbe zwar eine Busverbindung, die (großen) Busse seien aber meist leer, der Takt zu groß, darüber hinaus sei die Zufahrt nach Ritschweier auch zu klein, so dass eine höhere Taktung von Bussen nicht wünschenswert schien. Hier wurde die Etablierung eines Ruftaxis o.ä. angeregt, das über eine App buchbar sein solle. Eine E-Bike-Förderung von Seiten der Stadt könnte darüber hinaus ebenfalls die Mobilität der Anwohnenden stärken.

Ritschweier sei momentan ein reiner Wohnort. Gerade wenn man jüngere Menschen und Familien anziehen möchte, sei auch eine verlässliche IT-Infrastruktur unerlässlich, auch um Arbeiten im Home-Office zu ermöglichen.

Das Wohnumfeld in Ritschweier sei geprägt von einer familiären Atmosphäre („Man kennt sich“). Dies könne man weiter unterstützen, indem einige zentrale Treffpunkte geschaffen bzw. ausgebaut würden. Als Treffpunkt diene schon heute das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr. Hier stellte sich die Frage in der Diskussion, ob es nicht möglich sei, den vorhandenen Gemeinschaftsraum regelmäßig (z.B. 1x/Woche) für die Anwohner*innen von Ritschweier zu öffnen. Vor allem im Winter könnte so ein zentral gelegener Treffpunkt entstehen. Auch das Schulungszentrum des Theresienkrankenhauses Mannheim mit seinem Freigelände könne nach Ansicht der Anwesenden stärker für lokale Aktivitäten genutzt werden (etwa für Familienveranstaltungen). Auf dem vorhandenen Spielplatz würden einige neue Geräte die Attraktivität steigern.

Allgemein für alle Ortsteile

Viele der für die drei explizit betrachteten Ortsteile geäußerten Ideen und Anregungen lassen sich gut auch auf andere Weinheimer Ortsteile übertragen. Zum Abschluss der Diskussion wurden darüber hinaus noch weitere Aspekte gesammelt, die aus Sicht der Teilnehmenden für ganz Weinheim relevant sind. So wurde wie in anderen AGs auch darauf hingewiesen, dass eine weitere Flächeninanspruchnahme und -versiegelung keine nachhaltige Entwicklung für Weinheim sei und deswegen nicht unterstützt werden sollte. Für die Umsetzung der zahlreichen Ideen wurde zudem angeregt, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu schaffen oder sich an bestehende Strukturen auf Landesebene anzuschließen.

Gerade in den Ortsteilen sei Mobilität eine zentrale Herausforderung. Um Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu schaffen, regten die Teilnehmenden an, stärker auf individuellere Lösungen zu setzen. Dazu zählen Ruftaxis,

Mitnahmebänke (beides über App buchbar), Car-Sharing-Stationen sowie E-Bikes und/oder Lastenräder, die als Quartirräder allen Anwohnenden zur Verfügung stehen. Die oft fehlende Nahversorgung könnte durch Konzepte wie die KistenKrämer (siehe auch Dokumentation aus der ersten Arbeitsgruppensitzung) angereichert werden.

Für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, die z.B. auf inklusives Wohnen und Betreuung angewiesen sind, eigne sich nach Aussage einer Interessenvertreterin zentral gelegener Wohnraum am besten.

Aktionsfeld B2: Wohnraumangebot breit aufstellen – insbesondere alternative Wohnformen und kleinere Wohnungen

Fokus: Weinheimer Ebene

(Team: Carla Schönfelder, team ewen, Tatjana Reißer, AS+P, Kastor Höhn, Amt für Stadtentwicklung Weinheim)

Der Austausch zum Aktionsfeld B2 erfolgte anhand von konkreten Ortsteilen: Am Anfang waren die Teilnehmenden der Gruppe deshalb gebeten, sich zu drei Gruppen zusammen zu finden und für „ihren“ Ortsteil anhand folgender Leitfragen erste Ideen zu notieren:

- Wo könnten oder sollten in der Weinheimer Ebene Modellprojekte / alternative Konzepte / kleinere Wohnungen entstehen?
- Welche Zielgruppen müssten dafür angesprochen werden?
 - Zielgruppe Senior:innen
 - Zielgruppe Familien
 - Zielgruppe Junge Menschen
 - Inklusive Projekte
 - ...

Die hohen Bodenpreise in Weinheim erschweren die Entwicklung mancher Projekte mit alternativen Wohnformen nach Einschätzung der Arbeitsgruppenmitglieder. Seitens der Stadt wurde berichtet, dass beispielsweise im Neubaugebiet Allmendäcker lange Zeit Gespräche mit einer neu gegründeten Bauherrengemeinschaft geführt worden seien. Dieses Projekt werde von der Gruppe nicht weiter verfolgt, man sei mit der Projektgruppe weiterhin im Gespräch.

Die Teilnehmenden verorteten im weiteren ihre Anregungen zu Wohnraumangeboten konkret an der Karte (siehe unten) und formulierten Ansätze für mögliche Nutzungen. Der Fokus der Gruppe lag auf der (Um)-Nutzung von leerstehenden Gebäuden, um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden. Insofern wurden auch viele Bereiche oder konkrete Gebäude genannt, bei denen Verfall oder Leerstand beobachtet wurde. Den Teilnehmenden war bewusst, dass aktuell die Möglichkeiten der Stadt begrenzt sind, Einfluss auf leerstehendes Privateigentum zu nehmen. Doch sollten die Bemühungen seitens der Stadt dazu möglichst intensiviert werden.

Die Punkte auf der Karte sind nummeriert und dazu jeweils kurze Erläuterungen oder Hinweise zur Gebäudesituation vermerkt.



1 Albert-Schweitzer-Schule
2 Allmendäcker
3 Kleingärten
4 Hildebrand'sche Mühle
5 Grundelbachstr.
6 Gunsser
7 Martin-Luther-Haus
8 Nibelungenviertel (Ausbau)

9 Nördl. Hauptstr.
10 Hirschkopfst. Baulücke
11 gegen Bahnhofs-
übergang
Nibelungenstr.
(mehrgeschossig)
12 3-Glocken-Center
kl. Lsg statt
Gewerbe

13 Althocher Markthall
14 Weinberge ungenutzt
15 Dautmann
16 Litzelsolchen-
Ebene
(Grundstücke
Lsgv.)
→ Anst. für
Alten

Lin-Schlosspass
17
18 Lin-Verhsbach
Sonnengasse
19 Lin-Spahnstr.
→ neue Form
13/15 Untere
Furg
↳ Gewerbe
20 Hinterlage
Kino/Commerz-
bank

- Hildebrand'sche Mühle
- Nibelungenviertel (kleinere Wohnungen)
- verlängerte Nibelungenstr. (Haus verfällt)
- Gunsser / Martin-Luther-Haus

Nordstadt

- 8 Nibelungenviertel, Brunhildstraße: Haus verfällt, Ausbau?
- 9 Bereich nördliche Hauptstraße → Leerstände
- 10 Hirschkopfstraße → Baulücke
- 11 Nibelungenstraße, gegenüber dem Bahnübergang → mehrgeschossiges Bauen möglich

Weststadt

- 1 Albert-Schweizer-Schule
- 2 Allmendäcker: → gemeinschaftliches Wohnen, aktiver Austausch zwischen Stadt & Akteuren auf Bedarf genau ausrichten, erforderlich
- 3 Kleingärten für Wohnraum? (Konflikt mit Kleingartennutzung)

Kernstadt und Südstadt

- 4 Hildebrand'sche Mühle → mehrgeschossig bauen für versch. Zielgruppen, Nutzermischung
- 5 Grundelbachstraße: Einige Leerstände und Verfall → alternative Wohnkonzepte, z.B. großes Gebäude gegenüber Jet-Tankstelle
- 6/7 Ehemaliges Kaufhaus „Gunsser“ / Martin-Luther-Haus: umwandeln
- 12 3-Glocken-Center → Kleine Wohnungen statt Gewerbe, PV auf Parkplatz
- 20 Hinterlage Kino / Commerzbank

Südstadt sowie Übergang Lützelsachsen

13 Marktkauf → aufstocken für/mit Wohnungen

14 Weinberge westlich Marktkauf → Entwicklungsmöglichkeit vs. Erhalt von Frischluftschneise

15 Spielothek/Marktkauf, Vorteile: Einkaufsmöglichkeit, Schule, ansonsten Nachteile durch Verkehr → eher für Gewerbe geeignet?

Lützelsachsen

16 Altersgerechtes Wohnen in Lützelsachsen-Ebene (dort wo auf Baugrundstücken Tannenbäume angebaut werden)

17 Schlossgasse: Leerstand (alte Bäckerei) Ortskern → Seniorengerechtes Bauen?

18 Sommergasse: Volksbank geht raus → Mehrgenerationenhaus?

19 Sparkasse

Anmerkungen zum Amtshausplatz und dem Parkplatz Institutstraße

Zur möglichen Umgestaltung des Amtshausplatzes und des Parkplatzes Institutstraße wurde bereits in der Arbeitsgruppe Mobilität diskutiert. Daher entschieden sich die Teilnehmenden aus Zeitgründen dazu, diese Aspekte zurückzustellen. Einige Teilnehmende der AG „Wohnen und Leben“ machten aber von der Möglichkeit Gebrauch, auf vorbereiteten Stellwänden Kommentare dazu zu machen.

Zum Amtshausplatz gab es den Kommentar, dass vor einer Umnutzung Alternativen für die Parkenden ausgewiesen werden müssen. Dies könnte etwa alternative Stellplätze für Anwohner*innen sein, Anreize, lokale Parkhäuser zu nutzen (etwa durch Gutscheine für Kund*innen) oder die Stärkung des ÖPNV. Konkrete Vorschläge für die Umnutzung waren:

- Platz mit Bäumen begrünen
- Jugendhaus mit Dachgarten
- Grünfläche/Teilbebankung mit Holz, grün
- ggf. allgemeine Nutzung

Der Parkplatz Institutstraße wurde als idealer Ort für einen unkonventionellen Begegnungs- bzw. Freizeitraum für Jugendliche, junge Erwachsene, aber auch andere Zielgruppen angesehen. Als Vorbild wurde der Ort „Alter“ in Mannheim am Alten Messplatz genannt, an dem sich gut durchmischt Menschen treffen, die sich sonst vielleicht nicht auf den Marktplatz setzen. Weitere Ideen waren:

- Basketballplatz
- Tischtennisplatten
- günstiger Kiosk
- Musik

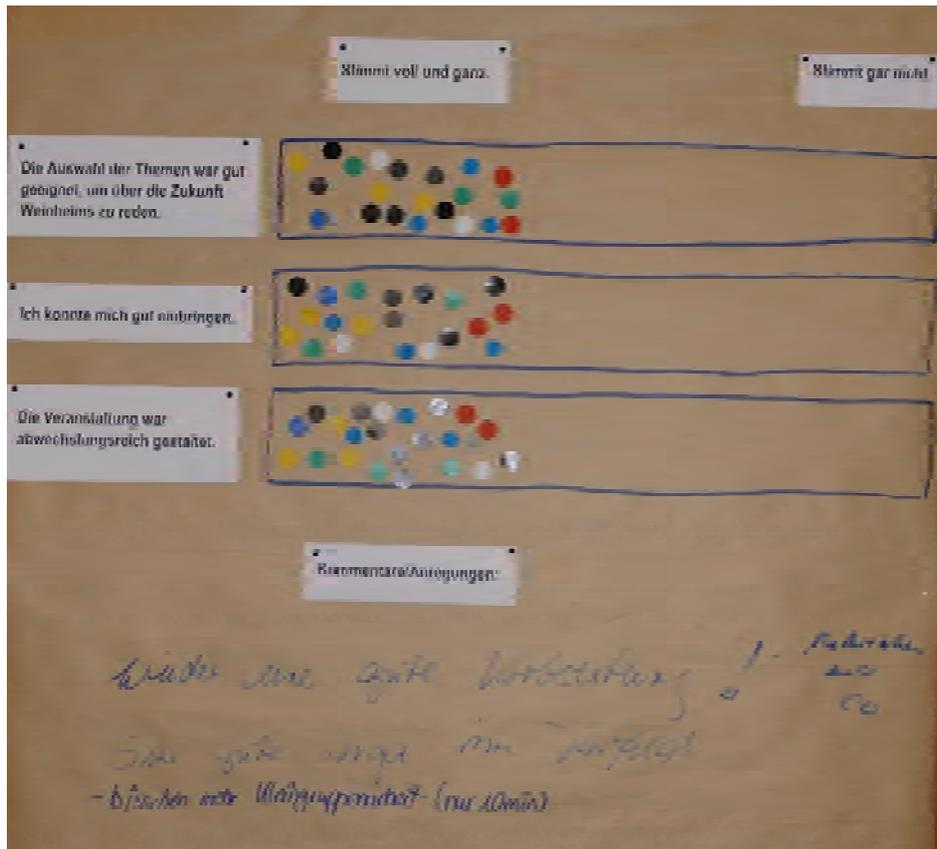
6. Ausblick

Nach Ende der Gruppenphase kamen alle Teilnehmenden nochmals kurz im Plenum zusammen, um Botschafter*innen für das öffentliche Forum zu benennen. Vier Mitglieder der Arbeitsgruppe – zwei Interessensvertreter*innen und zwei zufällig ausgewählte Bürger*innen – erklärten sich bereit, diese Rolle zu übernehmen. Sie werden beim öffentlichen Forum, das am 15.09.2022 in der Stadthalle Weinheim stattfindet, über einige zentrale Themen sowie die Arbeit in der Arbeitsgruppe „Wohnen und Leben“ berichten.

Herr Höhn vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim dankte allen Teilnehmenden im Namen des gesamten Teams der Zukunftswerkstatt Weinheim und gab einen kurzen Ausblick auf die weiteren Beteiligungsphasen der

Zukunftswerkstatt: Parallel zum öffentlichen Forum am 15.09.2022 wird eine 2. Online-Beteiligung starten, die vier bis sechs Wochen aktiv sein wird. Danach treffen sich die Mitglieder aller vier Arbeitsgruppen nochmals für einen gemeinsamen, digitalen Termin, bevor der städtebauliche Rahmenplan für Weinheim dann in der ersten Jahreshälfte 2023 vom Weinheimer Gemeinderat verabschiedet werden soll.

Der Bitte um ein kurzes Feedback zur AG-Sitzung kamen viele Teilnehmer*innen nach, die Bewertung fiel insgesamt positiv aus, wie die folgende Abbildung zeigt:

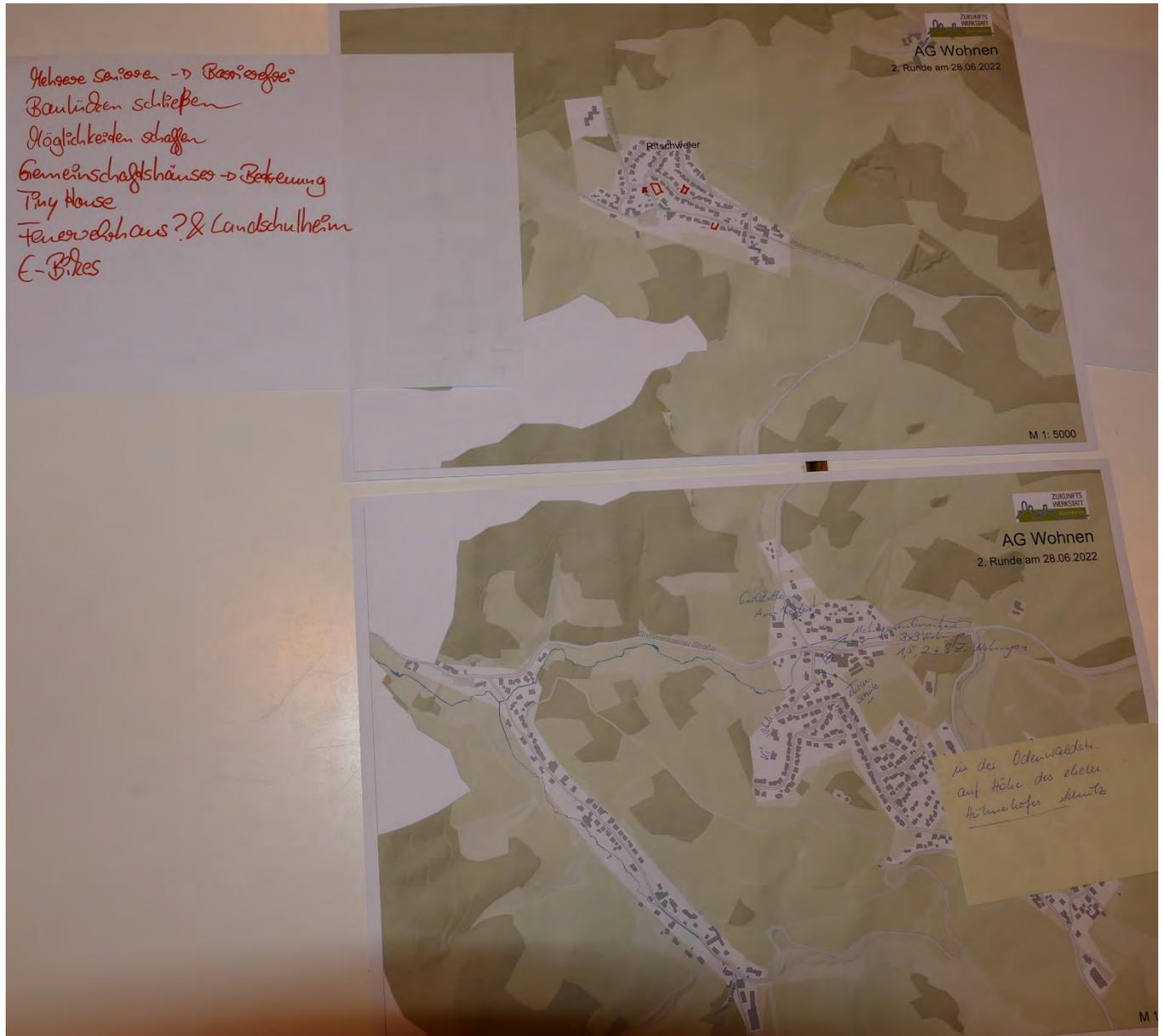


Anlage 1: Aktionsfeld A2: Verortung Leerstand



Anlage 2: Aktionsfeld B1: Ritschweier, Rippenweier, Oberflockenbach (ohne Markierung)

(Ritschweier oben, Rippenweier unten)



(Oberflockenbach)

