

Agenda 21 Gröbenzell



Protokoll der Sitzung des AK Soziales vom 24.07.2015

Anwesend: Harald Hengesbach, Veronika Sepp, Hans Schlegl, Rita Renoth, Dr. Winfried Bauer, Karin Schwarzbauer, Michaela Helm, Tim Helm, Annette Koller

entschuldigt: Frau Bellmann, Frau Schmidt

TOP 1: Organisatorische Rahmenbedingungen für die Initiativegruppe mit Anschluss an die Agenda 21

Die Initiativegruppe ist seit dem 1. Juli als Arbeitskreis „Soziales - Wohnformen im Alter“, an die Agenda 21 angeschlossen. Tim Helm und Annette Koller vertreten den Arbeitskreis als ArbeitskreisleiterInnen. Der erarbeitete Konzeptentwurf des AK's kann als Antrag an den Gemeinderat weitergegeben werden. Der Antrag des AK' Soziales wird vorher mit dem Plenum der Agenda 21 abgestimmt und muss dort genehmigt werden.

TOP 2: Vorstellen, Frau Karin Schwarzbauer, Sprecherin Agenda 21:

Frau Schwarzbauer erläutert kurz inhaltliche Hintergründe zur Agenda 21 für die Anwesenden und gibt dann als wichtigen Exkurs einen detaillierten Einblick in die „Historie“ zur Umgestaltung der Bahnhofstraße: Zusammenfassung:

Nov 2008: Bürgerentscheid zur Ablehnung bestehender Pläne in der Bahnhofstraße

2009: Durchführung einer Bürgerwerkstatt;

2010: auf Grundlage der Ergebnisse Auslobung für Architektenwettbewerb – in der Auslobung verankert: zum Thema Wohnen (siehe Anlage) „(...) sind daher altersgerechte Wohnformen, Generationen Wohnen, Betreutes Wohnen o.ä. vorzusehen“.

In der Jury zum Wettbewerb sitzen damals auch u.a. Vertreter der Agenda 21 und ASIG

2011: 1. Gewinner H2R Architekten, Herr Hebensperger-Hüther

Der Gewinnervorschlag hat als einzigen Negativpunkt: ...“fehlende Aussagen zur Frage des altersgerechten Wohnens“.

In der Folge kommt das Projekt zur Weiterentwicklung der Bahnhofstraße ins Stocken, da u. a. der Wettbewerb das gesamte Gebiet der Bahnhofstraße umfasst – auch Grundstücke, die nicht im Besitz der Gemeinde sind. Es wird aber eine gesamtkonzeptionelle und nicht stückweise Umgestaltung angestrebt. Besonderer Stolperstein ist das Grundstück „Grüner Baum“, das vorgezogen überplant wurde. Hier kann mit der damaligen Eigentümerin keine Einigung über weiteres Vorgehen erzielt werden.

Stand 2015: Die Gemeinde konnte weitere Grundstücke im Planungsbereich hinzukaufen. Das Grundstück Grüner Baum ist mittlerweile im Besitz der Erbengemeinschaft, nachdem die Eigentümerin verstorben ist.

Die Gemeinde wurde vom Landratsamt verpflichtet, alle Bebauungspläne zu überarbeiten, was derzeit angegangen wird.

Aktuell steht noch eine wichtige Entscheidung zur Festlegung der GfZ (Geschossflächenzahl - Erläuterung siehe Anlage) in den verschiedenen Bereichen der Bahnhofstraße aus – diese steht nach den Sommerferien an (Gemeinderatssitzung 17. September). Dann kann weiter geplant werden.

Vorstellen, Herr Dr. Bauer, Oekumenischer Sozialdienst Gröbenzell e.V.:

Herr Dr. Bauer stellt kurz den Sozialdienst und seine Säulen im Betreuungsbereich für ältere und/oder pflegebedürftige Bürgerinnen und Bürger vor.

Dazu gehören das Betreute Wohnen am Gröbenbach, das Betreute Wohnen zu Hause, die Tagespflege, weitere Betreuungsleistungen aus dem Bereich der Pflege (sogenannte niedrigschwellige Betreuung zur Entlastung pflegender Angehörige), verschiedene Angebote der Begegnungsstätte. Dr. Bauer wünscht und verfolgt seit vielen Jahren die Mitentwicklung und Initiierung weiterer Wohnformen - wie z.B. eine Demenz-WG oder ein Mehrgenerationen Wohnen. Herr Dr. Bauer ist daher in wichtigen Gremien und Sitzungen zu solchen Themen vertreten und bringt dort konsequent den Wunsch nach weiteren Wohnformen zum Thema Demenz oder Alter in Gröbenzell ein. Dies gilt auch für die Planungen zur Bahnhofstraße.

Insofern unterstützt der Sozialdienst das Initiieren einer Demenz-WG tatkräftig und möchte sich gerne später als Dienstleister im medizinischen Bereich oder Betreuungsbereich einbringen.

TOP 3: Der Konzeptentwurf

Der bisher erarbeitete Entwurf liegt den anwesenden Teilnehmern des Arbeitskreises als Tischvorlage vor und findet Zustimmung. Folgende kleinere Änderungswünsche sollen bis nach den Sommerferien eingearbeitet werden.

Unter dem 1. Absatz: Hinweis auf den bereits in der Auslobung 2010 formulierten Bedarf für altersgerechte Wohnungen, Mehrgenerationen-Wohnen etc...in der Bahnhofstraße. Hinweis auf Wahlprogramme 2014 und dortige Erwähnung in einem Satz, dafür nicht ausführlich am Ende.

Beim Mehrgenerationen-Wohnen: expliziter Hinweis auf „barrierefreie Bauweise“ auch wenn das eigentlich selbstverständlich ist.

Ergänzung des Entwurfes durch einen Verweis auf bestehende Projekte, die umgesetzt sind und angeschaut werden können. z.B. mit Link oder Bildern, damit der Leser ein Praxisbeispiel nicht selbst recherchieren muss.

TOP 4: Weitere Handlungs-Schritte und Termine

1. September: Telefonbesprechung durch AK-Sprecher Helm und Koller mit der Pressesprecherin der Agenda 21: Verfassen der Pressemitteilung zur Arbeitskreisgründung und Veröffentlichung.

Nach den Sommerferien vereinbaren die AK-Sprecher mit weiteren Agenda 21-Vertretern (z. B. Frau Schwarzbauer) ein Treffen in kleiner Runde mit der Sozialreferentin Frau Retz und zuständigen VerwaltungsmitarbeiterInnen, um den Konzeptentwurf den zuständigen Sachgebietsleitern der Verwaltung zur Kenntnis zu bringen.

7. Oktober findet die nächste Plenumsitzung in der Agenda 21 statt – evtl. kann dort schon über einen Antrag auf Grundlage des Konzeptes abgestimmt werden. Erst danach nächstes Treffen des AK's. Termin wird nach den Ferien festgelegt.

Erst danach offizielles Herantreten an die politische Gemeinde.

Die Anwesenden sind sich einig, dass dies ein sinnvolles Vorgehen ist, das auch die Prioritäten der Gemeinde (Umzug/Umbau Rathaus) terminlich mit berücksichtigt und das Thema so platziert, dass die entsprechenden Personen Zeit haben, sich damit zu beschäftigen.

Besonders nach den heutigen Infos zur „Historie Bahnhofstraße“ und auch den Zielsetzungen aus Sicht des Sozialdienstes, sind alle einig, dass die Chancen das Thema Demenz-WG und Mehrgenerationen-Wohnen für die Bahnhofstraße in der 2. Jahreshälfte zu platzieren gut sind. Alle haben das gleiche Ziel. Alle Wahlprogramme 2014 enthielten parteiübergreifend Zielformulierungen, die für das Projekt sprechen. In der Auslobung zum Architektenwettbewerb 2010 war das Thema auch schon verankert.

03.08.2015

Sprecher:

Tim Helm:

Gröbenbachstr. 17f | 82194 Gröbenzell | T +49 8142 6525310

Annette Koller

Karwendelst. 4 | 82194 Gröbenzell | T +49 8142 593530

E-Mail: info.aksoziales@a21-groebenzell.de

Protokoll: Annette Koller

Anlagen

1.: Info zur GfZ.

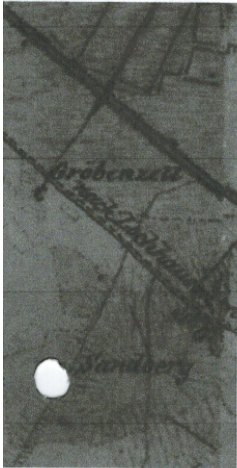
Die Geschossflächenzahl (BauNVO, § 20), abgekürzt *GFZ*, gibt das Verhältnis der gesamten **Geschossfläche** aller **Vollgeschosse** der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Die GFZ ist eine **dimensionslose Größe** und wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

Beispielrechnung: Alle Geschossflächen zusammen (400 m^2) : Fläche des Grundstücks (500 m^2) = 0,8

Beispiel: Ein Grundstück hat eine Fläche von 500 m^2 und eine GFZ von 1,0. Die Summe der Geschossfläche in allen auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden darf somit ebenfalls 500 m^2 betragen. Man könnte beispielsweise ein viergeschossiges Gebäude mit jeweils 125 m^2 Geschossfläche pro Geschoss errichten ($4 \times 125 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$). Hätte dasselbe Grundstück eine GFZ von 0,5, würde die maximal zulässige Summe der Geschossflächen 250 m^2 betragen ($500 \text{ m}^2 \times 0,5 = 250 \text{ m}^2$). Bei einer GFZ von 1,2 dürfte eine maximale Geschossfläche von 600 m^2 errichtet werden ($500 \text{ m}^2 \times 1,2 = 600 \text{ m}^2$).

2. Kriterien der Auslobung zum Architektenwettbewerb siehe nächste Seite

Nutzungsprogramm



Nutzungsprogramm

Die Ausloberin wünschte sich eine gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung. Der „Gartenstadtcharakter Gröbenzell“ sollte sich in der „nördlichen Ortsmitte“ deutlich darstellen.

Es waren städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die sich in den Ort einfügen. Dichte, Höhenentwicklung und Nutzungsverteilung waren grundsätzlich Teil der Aufgabenstellung. Besonderer Wert wurde dabei auf die Integration der bestehenden Gebäude gelegt. Der Gemeinderat gab als Maß der baulichen Nutzung für den Realisierungsteil eine durchschnittliche GFZ von 0,7 und maximal 4 Vollgeschosse bei offener Bauweise vor. Die Höhenentwicklung der Bebauung sollte nach Norden und Westen hin abnehmen. Zur Bahnlinie hin, entlang des Sonnenweges, sollte eine Schallschutzbebauung entstehen. Grundsätzlich mussten alle Gebäude einen barrierefreien Zugang haben.

Wohnen

Das Wettbewerbsgebiet liegt in der zentralen Ortsmitte von Gröbenzell. Läden, Gastronomie und Dienstleistung sollen diese Ortsmitte beleben. Trotzdem soll die Bahnhofstraße auch zukünftig ein Ort sein an dem gewohnt wird. Es sollte unterschiedlicher Wohnraum für junge Menschen, Familien und Senioren angeboten werden.

Um im Alter die Selbstversorgung der Bürger zu gewährleisten muss altersgerechter Wohnraum in Zentrumsnähe angeboten werden; denn hier ist auch in Zukunft eine fußläufige Versorgung mit Waren des täglichen Bedarf gesichert. Aufgrund des demographischen Wandels sind daher auch Anlagen für altersgerechte Wohnformen, Generationen Wohnen, Betreutes Wohnen o. ä. vorzusehen. Auf ansprechende private Freiflächen und stimmige Fahrschließungen der Wohngebäude ist zu achten.

Einzelhandel und Dienstleistung

Im Plangebiet sind Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss bzw. Dienstleistungsflächen teilweise auch in den Obergeschossen anzubieten. Neben der kleinteiligen Vermietbarkeit sollte auch die Schaffung von zusammenhängenden Verkaufsflächen möglich sein. Die daraus entstehenden Ladenlokale durften eine maximale Größe von 400 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Grundsätzlich war auch bei den Ladengeschäften auf einen barrierefreien Zugang und auf attraktiv gestaltete Eingangsbereiche zu achten. Ein hohes Erdgeschoss ist obligatorisch.

Im südlichen Bereich entlang der Bahnhofstraße bis Höhe Schubertstraße sollte eine gewerbliche Nutzung



im Erdgeschoss vorgesehen werden. Außerdem sollte ein geeigneter Ort für einen zweiten Wochenmarkt gefunden werden.

Gastronomie, Cafés

Die Wettbewerbsteilnehmer mussten Flächen für Cafés, Restaurants mit attraktiven Freiflächen für Aussengastronomie nachweisen. Für ein selbstverwaltetes Jugendcafé (ca. 80 -100 m²) wurde ein vertraglicher Standort gesucht.

Hotel

Für Gröbenzell weist das Statistische Landesamt mit lediglich 46 Betten ein vergleichsweise geringes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten aus. Daher soll ein Hotel mit einer dem Umfeld angemessenen Größe und Zimmeranzahl eingeplant werden. Das Hotel konnte auch im Zusammenhang mit neuen Gastronomiebetrieben geplant werden.

„Grüner Baum“ (Fl. Nr. 1855)

In Kombination mit einem neuen Gastronomiebetrieb am Standort des ehemaligen Traditions-gasthauses „Grüner Baum“ soll ein bewirtschafteter Saal für 80 bis max. 150 Personen (Größe Saal ca. 200 m²) entstehen. Der Saal soll für Familienfeiern, Vereine und kleinere kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Der Baumbestand des ehemaligen Biergartens soll nach Möglichkeit erhalten werden; hier soll auch weiterhin Aussengastronomie betrieben werden. Der Lärmschutz gegenüber der bestehenden Bebauung im angrenzenden Reinen Wohngebiet ist auch hier zu beachten. Das bestehende Gebäude muss nicht erhalten werden.

Wohnen und Einzelhandel im Ideenteil

Im Bereich des Ideenwettbewerbes sollen für die Flurstücke 1269/3, 1269/44, 1269/115 und 1269/138 ebenfalls Vorschläge für eine Neubebauung, hinsichtlich der Gebäudestellung, ihrer Höhenentwicklung und ihrer Nutzung, gemacht werden, die den Altbestand ersetzen.