

Integriertes Handlungskonzept (InHK) Bensberg

Stadtteilplanung Bergisch Gladbach

Protokoll des Expertenworkshops »Wohnen und Wohnumfeld« am 15. Februar 2016 im Rathaus Bensberg

Begrüßung und Einführung

Zu dem Expertenworkshop hatte die Stadt Bergisch Gladbach 20 Vertreter aus dem Bereich Wohnen und Wohnumfeld eingeladen wovon 11 externe Experten der Einladung gefolgt sind.

Um 14.00 Uhr begrüßt der Leiter der Stadtplanung, Wolfgang Honecker die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Nach einer kurzen Vorstellungsrunde gibt Joachim Sterl vom Büro Post • Welters einen Einblick in den vorgesehenen Ablauf des Workshops sowie dessen Einordnung in den Gesamtprozess:

Zunächst wird das Planungsinstrument InHK kurz erläutert. Hierbei wird insbesondere auf seine ressortübergreifende Funktion und auf seine Bedeutung für die Akquise von Städtebaufördermitteln hingewiesen. Das Untersuchungsgebiet des InHK Bensberg, das einen funktional zusammenhängenden Teilraum von Bensberg und Bockenberg enthält, wird anhand eines Planes vorgestellt. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Schloß- und Steinstraße, das Rathaus- und Schlossumfeld, das Offermangelände, den Wohnpark Bensberg, die Thomas-Morus-Akademie und den Stadtgarten sowie die Verbindungen zwischen diesen Flächen.



Als Ergebnis des InHK wird ein Projekt- und Maßnahmenkatalog für die nächsten 15 Jahre vorgelegt. Die einzelnen Projekte und Maßnahmen werden dabei mit Prioritäten und ersten Kostenschätzungen versehen. Es sollen nicht nur öffentliche, sondern auch private Investitionen aufgenommen werden.

Anschließend stellt Lutz Meyer zum Alten Borgloh vom Büro Post • Welters die planerische Ersteinschätzung in Form von Stärken, Schwächen und Potenzialen zu den Themengebieten »Wohnen«, »Wohnumfeld« und »Wohnpark Bensberg« vor. Als Stärken von Bensberg werden z.B. die hochwertigen und attraktiven Wohnangebote, das vielfältige Angebot im Wohnumfeld sowie die hohe Eigentümerquote im Wohnpark und dessen gute verkehrliche Anbindung an Köln gesehen. Als Schwächen werden hingegen das hohe Preisniveau im Wohnungsmarkt, die Nutzbarkeit, Bekanntheit und Attraktivität von Freiräumen sowie das schlechte Image des Wohnparks, die zweite Ebene im Wohnpark die auch als Angstraum wahrgenommen wird sowie das Parken im Wohnpark wahrgenommen. Das Wohnen in der Stadtteilmitte

Integriertes Handlungskonzept (InHK) Bensberg



Stadtteilplanung Bergisch Gladbach

und die Mehrfamilienhausbebauung werden unter anderem als Potenziale aufgeführt. Darüber hinaus werden Flächen im Wohnumfeld des Wohnparks, der Stadtgarten und der Deutsche Platz als Potenzialflächen für Erholung gesehen.

Diskussion

Hiernach wird anhand folgender Leitfragen die Diskussion eröffnet:

Wo sehen Sie die Stärken zu den Themenfeldern »Wohnen und Wohnungsmarkt«, »Wohnumfeld« sowie »Wohnpark Bensberg«.?

Wo sehen Sie die Schwächen zu diesen Themenfeldern?

Welche Visionen haben Sie für die Zukunft von Bensberg?

Die genannten Aspekte werden auf Karten notiert und an vorbereiteten Stellwänden gesammelt (siehe Anhang). Im Weiteren sind alle Beiträge thematisch sortiert tabellarisch erfasst. Dabei wurden ohne Wertung auch widersprüchliche Aussagen/ Meinungen protokolliert.

Thema 1: Wohnen und Wohnungsmarkt

Stärken

- Der Wohnungsbestand bzw. die Umwandlung im Bestand birgt viele Potenziale.
- In hochwertigen Wohnungsmarkt-Segmenten gibt es ausreichend Angebote.
- Die Stadtplanung in Bensberg unterstützt Investoren und agiert schnell.
- Es gibt viele Interessenten (rund 120) für das Wohnprojekt Mehrgenerationen-Wohnen.
- Die Rosenhecke ist eine schöne und kleinteilige Wohnsiedlung des Genossenschaftsbaus.

Schwächen

- Im InHK-Gebiet fehlen Potenzialflächen für neue Wohnbebauung. Lediglich das ehemalige Post- und das Offermangelände sind für neue Wohnbebauung nutzbar. Weitere Potenzialflächen sind kleinteilig und/oder mit Immissionen belastet, vorhandene Baulücken sind schwer zu aktivieren. Die Stadt Bergisch Gladbach hat dies bereits mit ihrem Baulückenprogramm versucht.
- Aufgrund einer einseitigen Ausrichtung der Investitionen auf hochpreisige Wohnangebote fehlen in Bensberg verschiedene Wohnangebotsformen.
- Aufgrund der Marktmechanismen und der hohen Grundstückspreise ist es schwierig, den Bedarf nach kostengünstigem Wohnraum (vor allem für Senioren) zu decken.
- Europäische/nationale Anforderungen an Wohnungsneubauten kosten viel Geld und treiben die Immobilienpreise nach oben. Dies schränkt die potenziellen Angebote am Wohnungsmarkt in Bensberg ein.
- Trotz des hohen Bedarfs gibt es mindergenutzte Wohnbestände und Modernisierungsbedarf im Bestand.

Visionen

- Die vorhandenen Potenzialflächen für Wohnen sollen gesteuert (mit eindeutigen Zielsetzungen) an den Markt gebracht werden.
- Die städtischen Grundstücke sind kostengünstiger anzubieten.

Integriertes Handlungskonzept (InHK) Bensberg



Stadtteilplanung Bergisch Gladbach

- Wenigstens die Randflächen der Grünfläche Stadtgarten sind zur Bebauung freizugeben. Zudem wird die Fläche unterhalb der Thomas-Morus-Akademie an der Overather Straße als Potenzialfläche für neue Wohnbebauung angesehen.
- Potenzielle Wohnflächen für eine aufgelockerte Bebauung nutzen/»Balkonlage« Stadtgarten.
- Für die vorhandenen Potenzialflächen sollen die jeweiligen Bauleitpläne kein Hindernis darstellen. Im Zweifel sollen die B-Pläne aktualisiert werden.
- Mindergenutzte Wohnbestände gelten aufgrund der Marktmechanismen auch als Potenzial.
- Anreizprogramme für den Modernisierungsbedarf im Bestand.
- Mehrgenerationenwohngemeinschaften im Bestand.
- Bei künftigen Wohnangeboten ist ein Schwerpunkt auf 80 Quadratmeterwohnungen zu legen.
- Es sind Stadtteilquoten für den geförderten Wohnungsbau einzuführen.
- Einige Teilnehmer halten Bensberg nicht für den richtigen Standort für geförderten und kostengünstigen Wohnraum, da es geeignetere Flächen im Umland gibt. Die Stadtplanung strebt allerdings eine soziale Mischung an.
- Sozialer Wohnungsbau kann in Mehrgenerationen-Wohnprojekten mit kleineren Grundrissen integriert werden. In den Wohnprojekten sind soziale Einrichtungen zu integrieren.
- »Vertikales Dorf« Rosenhecke als Leitbild für das Wohnen im Stadtteil.

Thema 2: Wohnumfeld

Stärken

- Bensberg ist gut ins qualitätsvolle und grüne Umland eingebunden.
- Der Stadtgarten wird als besondere Qualität in Bensberg gesehen.
- Viele Nutzungen sind fußläufig erreichbar.
- Die Infrastruktur im Wohnumfeld ist sehr gut, vor allem das Schulangebot und die Einzelhandelsstruktur.
- Der Stadtteil verfügt etwa im Bereich der Straße Rosenhecke über ein positives Wohnumfeld.
- Bensberg bietet eine sehr gute Aussicht und Sichtbeziehungen ins Umland.

Schwächen

- Der Stadtgarten wird zurzeit nicht nur wenig genutzt, sondern ist auch wenig als öffentliche Grünfläche bekannt. Die Bensberger nutzen lieber Freiflächen im weiteren Umfeld, wie den Königsforst oder das Milchborntal.
- Die Verbindung zwischen dem Stadtgarten und der Thomas-Morus-Akademie muss verbessert werden.
- In Bensberg gibt es wenig Grün- und Freiraumflächen und ein Ausbau der vorhandenen Flächen ist unrealistisch.
- Es gibt mindergenutzte Flächen in Bensberg.
- Das Einkaufszentrum (Löwen-Center) und das abgebrannte Haus in der Schloßstraße stellen in ihrem momentanen Zustand und Erscheinungsbild

Integriertes Handlungskonzept (InHK) Bensberg



Stadtteilplanung Bergisch Gladbach

einen Mangel dar.

- Die Steinstraße stellt für die Anbindung umliegender Wohngebiete an das Stadtteilzentrum eine Barriere dar.
- Das Stadtteilzentrum wird vorwiegend von Rentnern genutzt.
- Es gibt keine barrierefreie Verbindung vom Schlosspark zur Schloßstraße.
- In Bensberg fehlt kulturelles Angebot und das Museum wird zu wenig wahrgenommen.
- Es fehlen Veranstaltungsräume die mehr als 200 Teilnehmern Platz bieten.

Visionen

- Der Stadtgarten stellt eine wohnortnahe Potenzialfläche zur Erholung dar. Er ist durch eine attraktive und schlichte Gestaltung aufzuwerten und durch Hinweisschilden ins Bewusstsein der Bürger zu holen. Nutzungsideen sind Spielmöglichkeiten und Gastronomie. Der Stadtgarten als positiver Standortfaktor für Bensberg.
- Der Kontakt zur Thomas-Morus-Akademie stellt ein Potenzial dar und eine Öffnung der Thomas-Morus-Akademie ist anzustreben.
- Bedarfsgerechte zentrale öffentliche Spielplätze statt kleiner Spielplätze auf privaten Flächen um den Kindern mehr Aktionsraum zu bieten.
- Kinder in die Freiflächenplanung direkt einbinden und Kindern mehr Freiflächen zu Aneignung anbieten.
- Eine Anbindung an den Königsforst mit attraktiven Wegen und Leitschildern. Als Vorbild gilt das Konzept »Entlang der Strunde«.
- Das neue Einkaufszentrum (Löwen-Center) ist eine Chance für das Stadtteilzentrum.
- Eine Sanierung des abgebrannten Hauses in der Schloßstraße.
- Die Schaffung eines attraktiven äußeren Erscheinungsbildes.
- Eine Aufwertung des Marktplatzes und der Fußgängerzone.
- Stadtplätze mit Aufenthaltsqualität in der Schloßstraße und/oder auf dem Marktplatz.
- Spielen in der Schloßstraße als positiv besetzter Eingang des Stadtteilzentrums.
- Das Aufheben der Barriere der Steinstraße ist erforderlich.
- Eine Kultureinrichtung und ein Treffpunkt in der ehemaligen Lederwarenfabrik auf dem Offermangelände.
- Ein Ausbau des Museums.

Integriertes Handlungskonzept (InHK) Bensberg



Stadtteilplanung Bergisch Gladbach

Thema 3: Wohnpark Bensberg

Stärken

- Der Wohnpark Bensberg bietet Wohnungen mit gutem Ausblick, Schnitt und angemessenem Mietniveau. Die Sozialstruktur, die Verjüngung der Bewohnerstruktur, das Vertrauen untereinander sowie die Netzwerke im Wohnpark Bensberg werden positiv bewertet.
- Der Weg entlang der Overather Straße bietet eine schnelle Anbindung ans Stadtteilzentrum.
- Der Wohnpark Bensberg hat eine gute Anbindung an den Königsforst.
- Im Wohnpark Bensberg gibt es nur sehr wenig Leerstand.
- Es kommt selten zu Vandalismus im Wohnpark Bensberg.
- Die Nahversorgung (Rewe, Norma) befindet sich in der Nähe zum Wohnpark Bensberg und wird für gut befunden.
- Es gibt Bewohnerinitiativen für die Grünflächen des Wohnparks Bensberg.
- Das Image hat sich verbessert. Das führt zu und ist ablesbar an Preissteigerungen für Wohnungen im Wohnpark.
- Die Aushänge an den Kindertagesstätten im Wohnpark Bensberg geben Möglichkeit zum Informationsaustausch.
- Die Kindergärten sind gut besucht.

Schwächen

- Die Sozialstruktur wird von einigen auch negativ wahrgenommen.
- Der Pendleranteil im Wohnpark Bensberg ist hoch.
- Es fehlt ein Radweg vom Wohnpark zum Stadtteilzentrum.
- Die Anbindung vom Wohnpark Bensberg an den Königsforst ist mangelhaft.
- Die Nebenkosten sind unter anderem aufgrund der schlecht funktionierenden Mülltrennung hoch.
- Es fehlen Gelder zur Sanierung. Eine Sanierung von Wohnanlagen, wie dem Wohnpark Bensberg, ist für die Wohnungsbesitzer unrentabel.
- Es ist keine permanente Pflege der Grünflächen des Wohnparks Bensberg sichergestellt.
- Die Freiflächenangebote im Wohnpark Bensberg werden wenig genutzt.
- Die Brandschutzauflage haben negative Auswirkungen auf die Kosten für die Bewohner im Wohnpark Bensberg.
- Die Mieter von Geschäfts- und Ladenlokalen bzw. ihre (trinkende) Kundschaft führen zu einer Abwertung des Standortes.
- Gewerbliche Einrichtungen funktionieren nicht im Wohnpark Bensberg. Ein Grund dafür ist die fehlende Laufkundschaft.
- Es fehlt ein zentraler Informationspunkt/schwarzes Brett für den Wohnpark Bensberg. Bisher gibt es nur innerhalb der Gebäude für Fremde nunzugänglich ein schwarzes Brett.
- Trotz Besserung, ist das schlechte Image vom Wohnpark Bensberg in vielen Köpfen noch vorhanden.

Integriertes Handlungskonzept (InHK) Bensberg



Stadtteilplanung Bergisch Gladbach

Visionen

- Eine Revitalisierung vom Wohnpark Bensberg um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (Aktuell keine Leerstände).
- Das InHK bietet eine Chance auf Fördermittel für energetische Erneuerungen und für das Wohnumfeld.
- Die langfristige Pflege und der Unterhalt der Maßnahmen des InHK müssen sichergestellt sein.
- Ein Quartiersmanager für den Wohnpark Bensberg.
- Ein Radweg vom Wohnpark Bensberg zum Stadtteilzentrum sowie die Möglichkeit E-Bikes zu leihen und an Ladestationen aufzuladen.
- Eine Verbesserung des Weges vom Wohnpark über das Offermangelände in Richtung Innenstadt.
- Der Wohnpark Bensberg und Siedlungsbereiche im Umfeld sind besser mit dem Freiraum zu vernetzen.
- Der Ausbau der Verbindung zwischen Wohnpark Bensberg und Königsforst.
- Leerstehende Gewerbeflächen als Flächen für soziale Maßnahmen (Kindertagesstätten, Spielplätze, Kultur- und Begegnungszentrum) umnutzen.
- Das Miteinander der Bewohner durch Maßnahmen wie einen Treffpunkt vor dem Gastronomiebetrieb oder das Anlegen einer Siedlungsmitte fördern.
- Ein öffentlicher Bücherschrank.
- Das Image vom Wohnpark Bensberg weiter verbessern.

Zusammenfassung

Zum Thema Wohnen und Wohnungsmarkt merken die Teilnehmer fehlenden Potenzialflächen im Stadtteil für wohnbauliche Entwicklung, insbesondere für kostengünstige Wohnformen, an. Das vorhandene hohe Preisniveau am Markt bietet die Möglichkeit durch Bestandsumbauten zusätzliche hochqualitative Angebote zu schaffen. Mit den hohen Baukosten insgesamt geht eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Potenzialflächen einher. Um andere Wohnformen anzubieten, sollten nach Auffassung der Teilnehmer vorhandene Förderinstrumente genutzt/eingesetzt werden.

Zum Thema Wohnumfeld schlagen die Teilnehmer vor, den Stadtgarten besser zu nutzen und die Wohngebiete besser an die Stadtteilmitte anzubinden. Zum Wohnpark betonen die Teilnehmer die Qualitäten der verdichteten Wohnform im Süden des Stadtteiles, sehen aber weiterhin auch Schwächen. So werden die hohen Wohnnebenkosten sowie die leerstehenden gewerblichen Einheiten hervorgehoben. Zudem gibt es zwar eine zentrale Verbindung an die Stadtteilmitte, diese ist jedoch verbesserungsbedürftig.

Ausblick

Das Büro Post • Welters weist darauf hin, dass alle in der ersten Planungsphase gesammelten Ergebnisse aufbereitet und in eine zweite Bürgerveranstaltung zu den Leitzielen und Maßnahmen des InHK einfließen werden. Das Datum hierzu wird noch öffentlich bekannt gegeben. Die Stadt Bergisch Gladbach dankt allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die anregende Diskussion und die konstruktiven Beiträge.

Protokoll: Lutz Meyer z.A.B. Post • Welters
1. April 2016

Integriertes Handlungskonzept (InHK) Bensberg



Stadtteilplanung Bergisch Gladbach

EXPERTENGRUPPE WOHNEN UND WOHNUMFELD
WOHNEN UND WOHNUNGSMARKT

Stärken

- HOCHWERTIGES SEGMENT LÄUFT
- STADTPLANUNG AGIERT FLOTT
- VEREIN MIT/FÜR WOHNPROJEKT: RD. 120 INTERESS.
- POTENTIALE IM BESTAND/UMWANDLUNG

Schwächen

- ANFORDERUNGEN KOSTEN
- GRUNDSTÜCKSPREISE HOCH
- GÜNSTIGE WOHNANGEBOTE ERFORDERN GÜNSTIGERE GRUNDSTÜCKE
- WO LIEGEN POTENTIALE?
- POTENTIALE MIT IMMISSIONEN BELASTET
- AKTIVIERBARE BAULÜCKEN?
- MINDERGENUTZTE WOHNBESTÄNDE
- MIT POTENTIAL (MARKTMECHANISM)
- WOHNGEMEINSCH FÜRS ALTER
- MODERNISIERUNGSBEDARF IM BESTAND
- ANREIZPROGRAMME BEWERBEN
- B-PLÄNE AUF AKTUELLEN STAND BRINGEN

Visionen

- SCHWERPUNKT 80qm
- GEF. WOHNUNGEN BENSBERG RICHT. STANDORT?
- POTENTIALFL. UNTERHALB THOMAS - MORUS-A.?
- GÜNSTIGE STD. GRUNDSTÜCKE ANBIETEN
- WOHNPROJEKTE MIT KLEINEREN GRUNDRISSSEN (16-20-30UB)
- VERTIKALES DORF ROSENHECKE
- GEFORDERTER WOHNUNGSBAU: STADTEILQUOTE
- STADTGARTEN ALS POTENTIAL
- WOHNRAUMPOTENTIAL NICHT-VERRAMSCHEN

Expertenworkshop »Wohnen und Wohnumfeld«

Integriertes Handlungskonzept (InHK) Bensberg



Stadtteilplanung Bergisch Gladbach

EXPERTENGRUPPE WOHNEN UND WOHNUMFELD

16/2/2016

WOHNUMFELD

Stärken

- EINBINDUNG INS GRÜNE UMLAND
- FUßGÄNGERFREUNDLICHKEIT
- STADTGARTEN ALS BESONDERE QUALITÄT
- EZH-ANGEBOT
- SUPER SICHTBEZ. BLICKE INS UMLAND
- NUTZUNG/ANB. KÖNIGSFORST + WOHNPARC
- GUTES SCHUL-ANGEBOT
- WOHNUMFELD NORD-WESTLICH WOHNPARC

Schwächen

- FLÄCHEN UNTERGENUTZT
- FINANZ. AUSSTATT. STADTGARTEN ZUSTAND
- PFLEGEZUSTAND
- KULTURZENTRUM FEHLT
- WENIG GRÜN (IM VERHÄLTNISS)
- STEINSTRASSE ALS BARRIERE/NICHT EINLADEND
- VERANSTALTUNGS-RÄUME > 200 TN FEHLEN
- LÖWENZENTRUM (+ Abgebrenntes Haus)
- ÄUßERES ERSCHEINUNGSBILD ABGEBRÄUNTES HAUS
- VERNETZUNG STADTGARTEN/ THOMAS-MORUS-A.

Visionen

- POTENTIALE FÜR AUFGELOCK. WOHNEN NUTZEN
- LÖWENZENTRUM
- Sanierung "abgebrenntes Haus"
- KONTAKT ZU THOMAS-MORUS- AKADEMIE
- KINDER DIREKT EINBINDEN FREIFLÄCHEN
- BALKONLAGE STADTGARTEN
- GASTRONOMIE IM STADTGARTEN
- VERBINDUNGEN u. VERNETZUNG KÖNIGSFORST
- SPIELEN IN D. SCHLOßSTR. ALS STADTEING.
- NEIGUNGSRÄUME FÜR KINDER
- RÄNDER ARRONDIEREN
- STADTPLÄTZE "IN SCHLOßSTR./ MARKT"
- VORBILD AN DER STRUNDE
- ZENTRALE SPIELPLÄTZE ANSTATT GIEBKANN (DT. PLATZ)
- BEDARFSGERECH. SPIELPLATZPLAN.

Expertenworkshop »Wohnen und Wohnumfeld«

Integriertes Handlungskonzept (InHK) Bensberg



Stadtteilplanung Bergisch Gladbach

EXPERTENGRUPPE WOHNEN UND WOHNUMFELD
WOHPARK BENSBERG

16/2/2016

Stärken

- KEINE/GERINGE LEERSTÄNDE IM WOHPARK
- NICHT ANONYM!
- WENIG VANDALISM.
- WEG ENTLANG B54 WIRD GENUTZT
- AUSBLICK!
- MIETNIVEAU
- GUTE NAHVERSORG.
- NETZWERK WOHPARK BENSBERG.
- GUTER SCHWITT D. WOHNUNGEN
- SOZIALSTRUKTUR
- KINDERGÄRTEN WERDEN GENUTZT
- VERJÜNGUNG IM WOHPARK ALS POS. ENTWICKL.
- BEWOHNER/INITIATIVE FÜR GRÜNFLÄCHEN
- AUSHÄNGE AN D. KITA'S
- IMAGE HAT SICH VERBESSERT (→ Preissteigerungen)

Schwächen

- BRANDSCHUTZ-AUFLAGEN
- NEBENKOSTEN
- GEWERBE LÄUFT NICHT
- NUR RENTNER NUTZEN STADTEIL ZENTRUM
- SANIERUNGSKOSTEN WERTSTEIGERUNG RENTNIEREN SICH NICHT
- SOZIALSTRUKTUR
- MÜLL/TRENNUNG
- GASTSTÄTTEN/SPIELHALLEN
- SCHLECHTES IMAGE
- GELDER FÜR SANIERUNG FEHLT
- PENDLERANTEIL HOCH
- "TRADING DOWN" NUTZUNGEN + PUBLIKUM
- PERMANENTE PFLEGE KOSTET
- FREIFLÄCHEN-ANGEBOTE WERDEN WENIG GENUTZT
- RADWEG Z. INNENSTADT FEHLT

Visionen

- REVITALISIER. BOCKENBERG?
- QUARTIERS-MANAGER?
- WEG ÜBER OFFERMANN-GELANDE
- AUßENDARSTELL. IMAGE!
- VERBINDUNG IN D. KÖNIGSFORST FEHLT (AUSGEBAUT)
- FÖRDERMITTEL FÜR ENE. P. G. ERNEUERUNG + WOHNUMFELD
- GEMEINSAMES MITEINANDER FÖRDERN
- TREFFPUNKT VORM GASTRO-BETRIEB
- SIEDLUNGS- & MITTE
- LEERSTÄNDE ANDERS NUTZEN
- KULTUR-BEGEGN. ZENTRUM
- ÖFF. BÜCHER-SCHRANK
- ALS ERWEITER. FÜR KITA'S
- KULTURZENTR. OFFERMANN

Expertenworkshop »Wohnen und Wohnumfeld«