

Soziale Stadt Bobingen Siedlung

**Arbeitsgruppe
„Neubaugebiet“
1. Sitzung**

23. September 2015

**Moderation:
Oranna Erb, Ingegerd Schäuble**

Schäuble Institut
für Sozialforschung

Baumstraße 4
80469 München

Tel. 089 / 202 18 06

Fax 089 / 202 18 10

info@schaeuble-institut.de

www.schaeuble-institut.de



Frau Schäuble begrüßt alle Anwesenden ganz herzlich und freut sich über das rege Interesse an diesem Thema, das im Verlauf der bisherigen Dialogveranstaltungen immer wieder angesprochen wurde.

Sie berichtet von den bisherigen 3 Arbeitsgruppen, die vor den Sommerferien stattgefunden haben und großes Interesse bei den SiedlerInnen fanden:

- **Vitale Quartiersachse** / Zentrengestaltung sowie Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- **Generationen- und / oder Betreutes Wohnen**
- **Verkehr** (incl. Fuß- / Radverkehr und ÖPNV); hier sollte ursprünglich auch die touristische Anbindung der Siedlung besprochen werden, was aber verschoben wurde, da die Kulturamtsleiterin nicht da war

Außerdem kündigt Frau Schäuble eine weitere Arbeitsgruppe an zum Thema

- **Quartiersbewusstsein** – Stärkung und Profilierung von Quartiersbezogenheit und Quartiersverantwortung am 30.09.2015, 19 Uhr ebenfalls in der Schlossbergschänke

Sie berichtet, dass die **Sozialraumanalyse** und das **Integrierte Handlungskonzept (IHK)** zur Sozialen Stadt Siedlung inzwischen fertig gestellt wurden und ursprünglich in der Stadtratssitzung am 29.09.2015 vorgestellt werden sollten. Der Termin musste jedoch verschoben werden, da eine zuvor noch gewünschte Besprechung mit der Förderstelle bei der Regierung von Schwaben bislang nicht stattfinden konnte. Sofort nach der Präsentation im Stadtrat werden Sozialraumanalyse und IHK über die Internetseite der Stadt in der Öffentlichkeit verbreitet.

Zunächst bittet Frau Schäuble alle **Anwesenden**, sich **kurz vorzustellen** und in wenigen Sätzen ihr besonderes Interesse an dem Thema ggf. als FunktionsträgerIn in einem Verein, als GeschäftsinhaberIn oder einfach als SiedlerIn zu benennen.

Frau Schäuble dankt für das große Engagement der anwesenden Stadtratsmitglieder, die ihr Interesse am Erhalt einer lebendigen Siedlung zeigten!

Frau Erb fasst die Punkte thematisch geordnet zusammen, die in den bisherigen Dialog-Veranstaltungen zum Thema „Neubaugebiet“ von den Beteiligten vorgebracht wurden.



Warum ein Neubaugebiet?

- zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur (Schule, Kindergärten, Läden)
- weil Nachverdichtung nicht geht → andere Möglichkeit, etwas dazu zu bauen
- Angebot von Arbeitsplätzen (fraglich ob in einem Neubaugebiet oder im Bestand)
- um Menschen von außerhalb der Siedlung / außerhalb der Stadt in die Siedlung zu ziehen, möglichst auch junge Menschen
- Überleben der Siedlung vom Wachstum / Zuzug von außen abhängig

Warum kein Neubaugebiet?

- kontraproduktiv zum Erhalt der Siedlung
→ zunächst Häuser erhalten und nutzen, die durch Erbfälle frei werden
→ zunächst gewisse Nachverdichtung in der bestehenden Siedlung (LRA)
→ zunächst Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur bevor neu gebaut wird
- Zweifel, ob hierdurch Erhalt der Läden in der Siedlung tatsächlich gesichert werden kann
- bislang kaum Nachfrage nach Bauplätzen in der Siedlung
- zu kostspielig (Bebauungsplan-Aufstellung, Erschließung etc.)

Bedingungen (Preise, Bauformen / Konzeption)?

- Wunsch nach günstigem Baugrund: Preise? Bisher nur Vermutungen
- Wunsch nach Einzel- und Doppelhäusern, bzw. nach II + Penthouse
- seitens Regierung: Forderung eines „besonderen“ städtebaulichen Konzepts, falls Neubaugebiet ausgewiesen werden sollte
- Berücksichtigung der vorhandenen Wasserleitung (Anger?), in deren unmittelbarer Nähe nichts gepflanzt werden darf
- vorherige Abfrage des Bedarfs in der Bürgerschaft, um Vorleistung durch Stadt zu rechtfertigen
- keine Abfrage des Bedarfs, da dieser ohnehin über die Stadtgrenzen hinaus gegeben sei

Wo?

- nördlich der Siedlung, entlang der Herbststraße
- nordöstlich der Siedlung, entlang der Krumbacher Straße → Zusammenwachsen mit der Stadt angestrebt



Frau Schäuble schlägt vor, bei der heutigen Arbeitsgruppe vor allem über folgende Themen zu diskutieren:

- Warum ein Neubaugebiet?
- Für wen?
- Wo?
- Wie / unter welchen Bedingungen?
- Auswirkungen auf die Lebensqualität in der Siedlung?

In der anschließenden kontrovers geführten **DISKUSSION** gibt es folgende Beiträge:

1. Warum?

- zum **Erhalt der sozialen Infrastruktur** (v.a. Grundschule, die auch für Vereine wichtig ist),
 - da angenommen wird, dass im Neubaugebiet mehr Kinder sein werden (nicht alle im selben Alter, also über mehrere Klassen / Jahre verteilt)
 - hierzu wird auch bemerkt, dass die Talsohle bezüglich der Schülerzahlen durchschritten ist, und dass die Schule sehr gut aufgestellt ist und auch ohne Neubaugebiet gehalten werden kann
 - des weiteren wird angemerkt, dass die Familien heute erheblich weniger Kinder haben und somit viel mehr Familien zuziehen müssten, damit eine gewisse Anzahl an Kindern zusammenkommt
- zum **Erhalt der Infrastruktur insgesamt** (auch der Läden)
 - Hinweis auf Wehringen, wo die Infrastruktur bestens funktioniert
 - Es werden jedoch auch Zweifel daran geäußert, dass neu Hinzuziehende mehr in den Läden der Siedlung kaufen würden als die bereits hier Wohnenden
- damit **Bauplätze für die eigenen Kinder** geschaffen werden (binnen 3 J.) und diese dann in relativ geringer Entfernung von den Eltern wohnen können (→ Mehrgenerationen-Dorf statt Mehrgenerationen-Haus)
 - Es wird jedoch auch zu Bedenken gegeben, dass es für die Stadt schwierig werden könnte, Grundstücke über einen längeren Zeitraum für „Siedlungskinder“ vorzuhalten, bis diese möglicherweise so weit sind, dass sie bauen möchten.
 - Es wird nachgefragt, wie viele Kinder aus der Siedlung sich hier einen Bauplatz leisten können



- weil ein **allgemeiner Bedarf** gesehen wird:
 - in Nachbargemeinden, z.B. Wehringen (3 bis 4 Neubaugebiete, auch mit Einheimischenmodellen), große Nachfrage nach Bauplätzen; ebenso in Straßberg
 - Zuzug von außen (vor allem von jungen Familien) wird positiv betrachtet → Integration
 - Annahme, dass ein Neubaugebiet von der Herbststraße bis zum Sportplatz AbnehmerInnen fände / dass hierfür ein Bedarf da wäre (als Neubaugebiet der Stadt Bobingen)
 - es wird jedoch auch bezweifelt, dass die Siedlung für Auswärtige attraktiv ist, wenn die noch vorhandene Infrastruktur wegfallen sollte
- Annahme, dass eine **Stadt, die nicht wächst**, irgendwann **tot** ist
 - dies wird von anderen bezweifelt: die Altersstruktur in der Siedlung zeige, dass diese nicht vom Aussterben bedroht ist

2. Warum nicht?

- Befürchtung, dass die **jetzige eher dörfliche Struktur** der Siedlung durch ein Neubaugebiet **verloren gehen** könnte
 - bei gleichzeitiger Annahme, dass in einem Neubaugebiet eher wenige Leute aus der Siedlung bauen würden (Beispiel: Straßberg)
 - hierzu wird von anderer Seite vermerkt, dass die Siedlung bereits heute keine gewachsene Struktur aufweist, da sie in mehreren Etappen entstanden ist und die jeweiligen Zuzugswellen voneinander getrennt geblieben seien
 - es wird auch vermerkt, dass die Anzahl junger Familien wichtig sei für die Struktur
- Frage, ob die **SiedlerInnen** unbedingt ein **Wachstum der Siedlung wünschen** (auch nicht alle heute Anwesenden wünschen dies) und
 - ein wie großes Wachstum ? / wie wird Wachstum definiert: durch die Zahl der Zuziehenden oder durch die neu erschlossene Fläche?
 - von manchen wird angenommen, dass dies - anders als den Anwesenden - den meisten SiedlerInnen egal ist
 - der Ausschnitt der heute Anwesenden (eher am Neubaugebiet Interessierten) wird als nicht repräsentativ zur Beantwortung dieser Frage gesehen
 - es wird hinterfragt, ob jede Stadt / jede Gemeinde unbedingt wachsen muss
- **bei einem größerem Neubaugebiet** – das wirtschaftlich betrachtet wohl eher Sinn macht, da die entstehenden Kosten auf eine größere Anzahl



von Grundstücken umgelegt werden können – **zu starke Veränderung** in der Siedlung

- es wird **kein Vorteil für die SiedlerInnen** gesehen, wenn Leuten von außen hier ein Bauplatz geboten würde; der Mehrwert für die SiedlerInnen (Bauplatz für die eigenen Kinder) stehe in keiner Relation zum Aufwand / zu den Nachteilen
- **Neubaugebiet schädlich für die Innenentwicklung** (Hinweis auf Ergebnis Landbrecht-Gutachten, das mit hohem finanziellen Aufwand gefördert wurde)
 - dies wird von manchen bezweifelt, mit dem Argument es gebe keine Leerstände in der Siedlung.
- Auf die Frage nach den steuerlichen Auswirkungen eines Neubaugebiets antwortet der Kämmerer, dass die **Steuereinnahmen** von z.B. 25 neu hinzuziehenden Familien für den Stadthaushalt **nur marginal** sind.
- Frage wie eine **Integration der Neuen** gelingen könnte, nachdem die Integration in der bestehenden Siedlung (blockweise / in Bauabschnitten gewachsen) auch nur langsam vorstatten ging
 - hierzu wird angemerkt, dass die Schwierigkeiten bei der Integration der Neuen auch an der SiedlerInnen-Mentalität liege

3. Wie ? / Welche Bedingungen?

- Das Baugebiet sollte über einen **Zeitraum von mehreren Jahren** hinweg bebaut werden
 - wenn Grundstücke im Besitz der Stadt sind → schnellerer Verkauf / schnellere Bebauung
 - Privatgrundstücke werden oft über einen längeren Zeitraum für die Kinder zurückgehalten und bleiben somit länger unbebaut
- Nachfrage nach Grundstücken hängt auch mit dem **Grundstückspreis** zusammen. Die **Kosten** setzen sich zusammen aus:
 - Grunderwerb
 - Planungskosten (Bebauungsplan, Erschließungs-/ Straßenplanung, Lärmschutzgutachten)
 - Realisierung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen (Wall / Wand)
 - Verlegung Hauptwasserleitung nördlich der Herbststraße (oder zusätzlicher Grunderwerb neben der Straße im Leitungsbereich)
 - Lösung des Oberflächenwasser-Problems (Wasser sammelt sich in der Nordwestecke der Siedlung und müsste abgeleitet werden) und werden auf sämtliche Grundstücke umgelegt (incl. der bereits



bebauten Grundstücke an der Herbststraße).

Ob der derzeitige Bodenrichtwert von 200 m² für die Siedlung hier noch realistisch ist, wäre zu prüfen.

Als positiv wird vermerkt, dass die heutigen günstigen Kredite jungen Familien die Finanzierung des Bauens erleichtern.

- gewünschte **Grundstücksgröße**: Flexibilität gewünscht, kleine und große Grundstücke – Spektrum zwischen 300 m² und 600 m² genannt; Grundstücke sollten jedoch nicht so klein sein wie beim Neubaugebiet in Königsbrunn, das als zu dicht empfunden wird
- Frage, was **das Modellhafte, das Besondere** an einem potentiellen Neubaugebiet sein könnte, das im Falle einer Neubebauung von der Soziale Stadt-Förderstelle (Regierung von Schwaben) verlangt wird. Hierfür wurden seitens der Regierung keine bestimmten Kriterien genannt. Vielmehr ginge es darum, einen guten Vorschlag zu bringen, der Begeisterung weckt. Ideen dazu:
 - Anger-Lösung (Grünbereich über der Wasserleitung, der dann allerdings nicht bepflanzt werden dürfte)
 - typischer Schwäbischer Baustil (der im Aussterben begriffen ist)
 - Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln (urban gardening)
 - Selbstversorgung mit Energie (z.B. Blockheizkraftwerk)
 - Berücksichtigung weiterer ökologischer AspekteIn diesem Zusammenhang wird nach dem Sinn und Nutzen der Städtebauförderung gefragt. Der Kämmerer erläutert, dass Mittel z.B. für die Sanierung der Grundschule beantragt werden könnten. Frau Erb ergänzt, dass auch für Maßnahmen zum Erhalt der Lebensqualität in der Siedlung und die vielen im Integrierten Handlungskonzept aufgeführten Projekte förderfähig sind.
- Wenn überhaupt ein Neubaugebiet, dann ein **„schönes Neubaugebiet“** (nicht so wie in Wehringen oder Königsbrunn); als Positivbeispiel wird der in den 50^{er} Jahren entstandene Teil der Siedlung genannt, der wunderbar gewachsen ist.
 - Frage wie dies erreicht werden kann, nachdem die meisten Bauwilligen möglichst wenig Festsetzungen im Bebauungsplan wünschen bzw. der Stadtrat bei Baugenehmigungen häufig einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zustimmt → derzeit extremer „Wildwuchs“ in Neubaugebieten
 - Bebauung am Nordrand der Siedlung ohne Einhaltung eines guten Gestaltungs-Konzepts wird als Katastrophe betrachtet
 - gute Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan von manchen



gewünscht; die Bepflanzung tue dann das übrige für einen guten Ortsrand hinzu

- Zufahrt von der Winterstraße Richtung Norden ins Neubaugebiet, damit die Herbststraße nicht zu sehr belastet wird
 - Frage, wie man dann in die Winterstraße fahren würde – doch ebenfalls über einen Teil der Herbststraße

4. Versuch(e) einer Zusammenfassung der Meinungen

- Es gibt einen gewissen Bedarf an Bauplätzen aus der Siedlung heraus.
- Dieser reicht jedoch vermutlich nicht aus, um ein Neubaugebiet zu rechtfertigen.
- Hier bedarf es weiterer Diskussionen, die auch die Auswirkungen eines Neubaugebiets auf die Siedlung genauer beleuchten (Wollen die SiedlerInnen das?).
- Als Bereich für ein potentiell Neubaugebiet wird unstrittig der Nordrand der Siedlung gesehen / diskutiert. (Es wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer verkaufsbereit ist.)
- Über das WIE eines eventuellen Neubaugebiets ist noch weiter zu diskutieren. Hierbei ist auch die Frage, wie und wie es den Wunsch nach einem Miteinander gibt (z.B. Einigung auf einen bestimmten Baustil / gestalterische Festlegungen).

An einer weiteren Mitwirkung in dieser Arbeitsgruppe, die voraussichtlich unter der Leitung des baldmöglichst einzusetzenden Quartiersmanagements fortgeführt wird, sind 10 Personen interessiert.

Frau Schäuble dankt allen für die konstruktive Zusammenarbeit, lädt nochmals herzlich ein zur nächsten Arbeitsgruppe unter dem Thema

Quartiersbewusstsein: Stärkung und Profilierung von Quartiersbezogenheit und Quartiersverantwortung am 30.09.2015, 19.00 h, im Nebenraum der Schlossbergerschänke

und wünscht allen einen guten Heimweg.

Im Anhang finden sich die Fotos der Karten mit den Diskussionsbeiträgen.



Resümierende Anregungen des Moderationsteams zur Fortsetzung und zu den Aufgabenstellungen der Arbeitsgruppe Neubaugebiet:

Nach der bisher nur randständig geführten Diskussion zu einem gewünschten Neubaugebiet, war es sehr wertvoll für die Teilnehmenden der Arbeitsgruppe,

- *die **kontroversen Meinungen** dazu konzentriert miteinander auszutauschen*
- *die Sichtweisen der jeweils anderen genauer nachzuvollziehen und miteinander weiter zu überlegen (**Realitätsprüfung**)*
- *durch die anderen Betrachtungen ggf. das eigene Meinungsbild zu ergänzen, zu korrigieren, zu relativieren, kurz: **voneinander zu lernen** an dem gemeinsamen Thema*

Die erneute Befassung mit dem komplexen Thema, obwohl vieles in verschiedenen Gremien alles gesagt worden war, war gruppendynamisch wichtig für die schrittweise Bewusstmachung, dass ein Neubaugebiet

- *eine **gemeinsame Fragestellung** ist und*
- ***individuelle** Belange ebenso tangiert wie*
- ***gemeinschaftliche** Qualitäten der Siedlung.*

*Dies konnte jedeR einzelne nutzen, um seine/ ihre eigenen Einschätzungen, Wünsche und Vermutungen auf deren sachliche Stimmigkeit hin zu prüfen, denn in den bisherigen Diskussionen erschwerten oft „Behauptungen“ und „Vermutungen“ den wirklichen substantiellen Austausch und die Möglichkeiten zu einer reifen Konsensfindung¹. Wir empfehlen, im weiteren den **Behauptungs- und Vermutungs-Modus**, der in keiner anderen Arbeitsgruppe eine so große Rolle spielte, aufmerksam zu beobachten und schließlich in konkrete eigene Qualitätsvorstellungen (Ich- oder Wir-Aussagen) zu wandeln.*

*Die oft und dringend aufgeworfene Frage „**Wollen wir das? - ein Neubaugebiet, Zuzüge von Außen, andere Lebensstile, mehr Verkehr ... im Quartier?**“ konnte am 23.09.2015 nicht abschließend beantwortet werden, weil das gemeinsame und persönliche Nachdenken irritiert war durch die Dominanz der scheinbar objektiven Sachdarstellungen.*

¹ *Bspw. ist die oft geäußerte Hoffnung auf eine uneingeschränkt „segensreiche“ Wirkung eines Bevölkerungswachstums in der Siedlung in der AG nochmals genauer zu analysieren und zu betrachten.*



Die Anmoderation der Arbeitsgruppe war aus gruppendynamischer Sicht ein wichtiger Startpunkt zur Entwicklung einer **tragfähigen Dialog-Kultur in der Siedlung** und in jeder Arbeitsgruppe. Die Teilnehmenden konnten sich gegenseitig thematisch kennenlernen, die Dialog-Kultur für ein konstruktives Miteinander erschnuppert und sich auf ein mögliches gemeinsames Projektgeschehen einstimmen.

Als **Aufgabenstellung für weitere Treffen** der Arbeitsgruppe sehen wir:

- sich klar werden über
 - die individuellen Interessen jedes/jeder einzelnen Teilnehmenden
 - die gemeinschaftlichen Interessen für das Gemeinwohl in der Siedlung
 - die gemeinschaftlichen Interessen für die Gesamtstadt Bobingen zum Thema „Neubaugebiet“
- einen Konsens in der Arbeitsgruppe über diese Interessen finden
- eine entsprechende „Bürgerschaftliche Empfehlung“ an den Stadtrat formulieren und einreichen.

Je **aufmerksamer und achtsamer** die Beschäftigung mit dem Thema erfolgt, umso schneller bildet sich die positive und respektierende **Dialog-Kultur** heraus und umso fundierter können die Ergebnisse der AG sein.

Sollte sich durch die weitere Arbeit dieser Gruppe ein Konsens über die Notwendigkeit eines Neubaugebiets herauskristallisieren, könnte auch die **Bildung von Baugruppen** o.ä. für Gemeinschaftsprojekte ein weiteres Aufgabengebiet der Arbeitsgruppe werden.

Für alle Themen ist es wichtig, dass das **Quartiersmanagement** der Arbeitsgruppe anregend, schützend und moderierend zur Seite steht.









FAMILIEN HABEN HEUTE
WENIGER KINDER
→ MEHR ZUBEHÖRENDE
FAMILIEN NÖTIG?

GRUNDSTÜCKE UNTER-
SCHIEDLICHER GRÖßE,
GESTALTUNG PER B-PLAN
ZU REGELN!
BEPFLANZUNG TUT DAS
ÜBRIGE

FRAGE, OB GRUNDEIGEN-
TÜMER VERKAUFSBEREIT
IST → HIERVON WIRD
AUSGEGANGEN
(ANNAHME)

ZUS. FASSUNGSVERSUCH I:
- BEDARF FÜR SIEDLER-INNEN
IST DA?
↳ WIRD NICHT VON ALLEN
SO GESEHEN!

- SELBSTVERSORGUNG
- EIGENVERSORGUNG
MIT ENERGIE, Z.B.
BHKW
MODELL-
HAFTIG-
KEIT

BEDARF IST DA, ABER
HEUTE + HIER NICHT SEHR
GROSS →
WEITER ÜBER NEUBAU-
GEBIET DISKUTIEREN!

BEFÜRCHTUNGEN DER
SIEDLER-INNEN?
- IN DER VERGANGENHEIT
BLOCKWEISES WACHSEN,
ABER INTEGRATION KAM
NUR LANGSAM

REGIERUNG WÜRDEN KEIN
OBIS-GEBIET AM
ORTSRAND AKZEPTIEREN!
ÖKOLOG. ASPEKTE SIND
SICHER HILFREICH

NEUBAUGEBIET WIRD
ALS POSITIVER BEITRAG
ZUR ERHALT DER
SIEDLUNG GESEHEN

- WERTWERT (DASS UNSERE
KINDER BAUEN KÖNNEN)
STEHT IN KEINER
RELATION ZUM NUTZEN

REG. HAT KEINE BEST.
KRITERIEN GENANNT
→ GUTEN VORSCHLAG
BRINGEN, DER
BEGEISTERUNG WERT

↳ NEUBAUGEBIET NUR
DANN, WENN HIER
SIEDLER BAUEN

ZUFAHRT VON WINTERSTR.
NACH NORDEN INS NEU-
BAUGEBIET, DAMIT
HERBSTSTR. NICHT ZU
SEHR BELASTET WIRD
→ ABER WIE KOMMT MAN
IN DIE WINTERSTR.

ZUS. FASSUNGSVERSUCH II
- AKZEPTANZ, WENN
NEUBAUGEBIET KOMMT,
AUCH FÜR AUSWÄRTIGE
- AUCH FÜR DECKUNG
VON BAULAND BEDARF

ZUSAMMENFASSUNG II
ES GIBT BEDARF AUS DER
SIEDLUNG, DIESER REICHT
ABER NICHT AUS UM
EIN NEUBAUGEBIET ZU
FÜHREN → WEITERE
DISKUSSION

IN BOBINGEN?
→ FRAGE, OB WIR DAS
BRAUCHEN!
→ KANN NICHT ALS
KONSENS BETRACHTET
WERDEN

(NO: NÖRDL. HERBSTSTR.
(NIB + AUSWIRKUNGEN)
NOCH WEITER ZU BESPRECHEN

- SCHWIERIGKEIT DER
INTEGRATION LIEGT
AUCH AN SIEDLER-INNEN

ÜBER DAS MITEINANDER
NOCH MIT QUARTIER-
MANAGEMENT SPRECHEN

