

Protokoll

über die Bürgerdiskussion im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Allgemeines:

B-Plan Verfahren : 1183 – Wendehammer Am Opphof -

Veranstaltungsort: Mensa der Gesamtschule Else-Lasker-Schüler

Termin und Dauer: 17.04.2013, 18.05 – 19.00 Uhr

Leitung: Herr Bezirksbürgermeister Lüppken

Teilnehmerzahl: ca. 30 Personen

Verwaltung: Herr Kassubek (Stadtplaner), Frau Sassenhagen (Stadtplanerin), Frau Dunkel (Technik und Protokoll) Ressort 105.1

Bauträger/Architekt: Herr Geldmacher (Geschäftsführer der gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaft Wuppertal-Mitte (GMW)), Herr Rathke (Rathke Architekten)

Eingangserläuterungen der Verwaltung und des Bauträgers:

Herr Bezirksbürgermeister Lüppken begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und führt mit einleitenden Worten in die Bürgerdiskussion ein.

Herr Kassubek erläutert die Gründe für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens 1183 –Wendehammer Am Opphof- und den formellen Ablauf eines solchen Verfahrens. Er erklärt insbesondere in welcher Weise die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger in das Verfahren einfließen und berücksichtigt werden.

Herr Geldmacher stellt den Anwesenden die Überlegungen zu den geplanten Investitionen an den der GMW gehörenden Gebäuden in der Straße „Am Opphof“ vor. Es soll ein nachhaltiger Umbau unter anderem mit Wärmedämmung und dem Anbau von Balkonen vorgenommen werden.

Herr Rathke stellt sein Planungsbüro anhand einer Präsentation von Projekten / Referenzen vor. Er zeigt Luftbildaufnahmen des Plangebietes, um die Lage der betreffenden Gebäude darzustellen und um aufzuzeigen, das es den Gebäuden, um zukunftsfähig zu sein, an Wärmedämmung und Balkonen fehlt und die Dächer sanierungsbedürftig seien.

Daher sei man zu der Überlegung gekommen, um die Investitionen wirtschaftlich zu gestalten, auf die Gebäude ein weiteres Geschoss aufzusetzen und Pultdächer anstatt Satteldächer zu planen. So würde die Gesamtenergiebilanz und die Flächeneffizienz der Gebäude wesentlich verbessert werden. Diese Umgestaltung löse allerdings weitere Veränderungen aus. Die Trockenmöglichkeiten in den Dachgeschossen würden entfallen und in den Sockelgeschossen neu eingerichtet werden. Auch der Eingangsbereich der Häuser würde komfortabler gestaltet werden. Zusätzlich sollen im Bereich des Wendehammers weitere PKW-Stellplätze entstehen.

Herr Rathke stellt dar, dass die Neugestaltung der Gebäude unter dem Aspekt der Verbesserung der Wohnsituation für die Mieter geplant würde und nicht um die Renditen zu erhöhen, dies sei nicht das Ziel der GMW, bei der es sich um eine nicht gewinnorientierte Genossenschaft handle.

Er erläutert weiter, dass der Umbau unter laufendem Betrieb vorgenommen werden müsse. Es würde in wenigen Tagen in Leichtbauweise das weitere Geschoss aufgesetzt werden.

Der erste Bauabschnitt soll in 2015 und der zweite in 2016 durchgeführt werden.

Abschließend erklärt Herr Rathke, dass es sein Ziel sei, ein stimmiges Gesamtkonzept umzusetzen, das in den Belangen, in denen es zur Zeit Probleme gebe, wie zum Beispiel die feuchten Keller oder die unzureichende Parkplatzsituation, für alle Verbesserungen schaffe.

Diskussion:

Herr Bezirksbürgermeister Lüppken führt nun durch die Diskussion.

Zu der Parkplatzsituation merkt ein Bürger an, dass bei weiteren Wohnungen auch wesentlich mehr Stellplätze für die dazukommenden PKW benötigt würden und Anwohner der „Mirker Höhe“ häufig den knappen Parkraum mit nutzten. Dadurch würde die Parksituation weiter verschärft.

Herr Rathke signalisiert, dass daran gearbeitet würde und durch die Verwaltung unter Umständen Anwohnerparkplätze geschaffen werden könnten.

Eine Bürgerin fragt nach, ob die jetzt bestehenden Garagen wegfallen würden.

Dazu erläutert Herr Geldmacher, dass die Garagen, die als solche nicht zu nutzen seien (zu steile Ein-, Ausfahrrampe), zu Kellerräumen umgebaut würden, für die PKW jedoch neue Stellplätze errichtet würden. Die anderen Garagen blieben voraussichtlich bestehen.

Eine weitere Bürgerin äußert die Sorge, dass die Häuser durch den Balkonanbau zu massiv würden, durch weitere Stellplätze zu viele Grünflächen überbaut würden und dadurch die Wohnqualität sehr leiden würde. Außerdem sollten die Balkone nicht an der Straßenseite der Gebäude angebaut werden, da es dort durch Verkehrslärm zu laut sei. Eine weitere Sorge sei, dass die Möglichkeit Wäsche zu trocknen wegfallen würde.

Diesen Bedenken schließen sich mehrere Bürger an.

Herr Geldmacher stellt dar, dass er bei einer Ortsbesichtigung den Eindruck einer ruhigen Straße hatte und seine Überlegungen dahin gingen, die Balkone nicht über die jetzt schon vorhandenen Terrassen bauen zu wollen, um hier niemanden zu beeinträchtigen. Eine weitere Überlegung wäre die Himmelsrichtung gewesen, denn er hätte den Eindruck erhalten, dass Balkone auf der Südostseite günstiger gelegen wären.

Dies verneinen die Bürger. Die Sonne bescheine ab 16.00 Uhr bis zum Sonnenuntergang eher die Rückseite der Gebäude im Südwesten und dort sei es auch wesentlich ruhiger. Es besteht weiter die Sorge, dass die Straße nach dem Umbau zu schmal werden könne, zum Beispiel für Rettungsfahrzeuge.

Herr Rathke merkt dazu an, dass die Balkone an die Wohnzimmer gebaut werden sollten und wenn die Wohnzimmer an dieser Gebäudeseite lägen, gehörten die Balkone auch hierher. Es würde sich mit den Grundrissen der Wohnungen auseinandergesetzt werden, um für die Mehrheit der Mieter eine gute Lösung umzusetzen.

Zur Stellplatzsituation verspricht er, dass sich die Situation nicht verschlechtern würde. Er stellt den Bürgern außerdem Parksysteme, als private Stellplätze vor, die allerdings von den Mietern zu finanzieren wären.

Herr Lüppken merkt weiterhin an, dass sich der Straßenquerschnitt nicht, wie befürchtet, verändern (schmalere) würde. Weiterhin macht er den Vorschlag, dass sich die Bezirksvertretung auf Anfrage um Anwohnerparkplätze, die aber kostenpflichtig seien, kümmern könne.

Ein Bürger fragt nach, ob sich bei so alten und schon länger in schlechtem Zustand befindenden Gebäuden eine Sanierung lohnen würde, ob es einen Finanzierungsplan der GMW gebe und wie die Kosten auf die Mieter umgelegt würden.

Herr Geldmacher erläutert, dass es das Ziel der GMW sei die Häuser energetisch zu sanieren, um sie wirtschaftlich zu gestalten. Er geht von circa 30,- € Mieterhöhung aus, kann es aber nicht genau sagen. Er bietet den Anwesenden an, sich mit ihm telefonisch in Verbindung zu setzen, um über die zu erwartende Mieterhöhung zu sprechen. Es würde auch überlegt werden, in wie weit die GMW den Mietern während der Umbauphase monetär entgegen kommen könnte.

Herr Lüppken ergänzt dazu, dass es auch gesetzliche Grundlagen gebe, an denen sich eine Mieterhöhung nach energetischem Umbau orientieren müsse.

Ein Bürger fragt nach, welche Heizsysteme vorgesehen wären.

Herr Geldmacher macht hierzu die Angabe, dass Brennwertheizungen eingebaut würden, aber keine neuen, größeren Heizkörper, wie es ein Mieter befürchtet, dafür eingebaut werden müssten. Das wisse er aus Erfahrungen bei anderen Häusern.

Eine Bürgerin, die im Erdgeschoss wohnt bittet darum, weiterhin Rollos an ihren Fenstern als Einbruchschutz zu behalten.

Dies wurde ihr von Herrn Geldmacher zugesichert.

Es wird nachgefragt, wie die Warmwasserversorgung zukünftig geregelt werden soll.

Dazu sagt Herr Geldmacher, dass das Warmwasser über einen Wärmetauscher erhitzt werden soll.

Eine Bürgerin stellt nochmals in Frage, ob es wirklich sein müsse, dass noch mehr Wohnungen geschaffen würden.

Herr Geldmacher versucht dafür Verständnis zu erhalten, dass die Sanierung ohne neue Mieter nicht finanzierbar sei und die GMW einen möglichst hohen Standard für die Mieter umsetzen möchte. Dies wäre ohne die Aufstockung nicht möglich. Es würden jedoch Überlegungen angestellt, die, im aufgesetzten Geschoss, neu errichteten Wohnungen mit einem großen Querschnitt herzustellen, um so die Neumieterzahl so gering wie möglich zu halten.

Auf die Frage einer Bürgerin zum konkreten Baubeginn, stellt er in Aussicht, dass der Bauantrag im ersten Quartal 2014 gestellt werden könnte, aber erst in 2015 mit dem Baubeginn zu rechnen sei. In einem Jahr könnten konkrete Daten genannt werden.

Die weiteren Wortbeiträge der Bürger wiederholen die bisher vorgetragenen.

Zusammenfassend ist es den Bürgern wichtig, dass

1. die Balkone an der ruhigen, der Straße abgewandten Seite des Hauses angebracht werden und über die Wohnzimmer zu begehen sind.
2. Es sollen ausreichend Trockenmöglichkeiten für Wäsche bereitgestellt werden, wenn die Speicher wegfallen.
3. Die Parkplatzsituation in der Straße soll verbessert werden und es wird angeregt neue Garagen oder Stellplätze herzurichten.

Herr Bezirksbürgermeister Lüppken verweist nochmals auf die Möglichkeiten der Mitwirkung der Bürger im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, bedankt sich für die konkreten Hinweise der Bürger und die konstruktive Diskussion und schließt diese um 19.00 Uhr. Im Anschluss finden noch zahlreiche Einzelgespräche statt.

Für die Richtigkeit:

Christiane Dunkel
(Protokollführerin)