

Ergebnisse der Bürgerinfo in der Eschhofsiedlung (28. Oktober 2017)

Ort der Veranstaltung: Eschhofschule Lemwerder, Schulstraße 19, 27809 Lemwerder

Beginn der Veranstaltung: 10:00 Uhr

Ende der Veranstaltung: 13:00 Uhr

Anlagen: Präsentationen

Hintergrund

Die Gemeinde Lemwerder wurde im Juli 2015 mit der Gesamtmaßnahme „Eschhofsiedlung“ in die Städtebauförderung – Programmkomponente „Soziale Stadt“ aufgenommen. Diese Programmkomponente hat die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile zum Ziel. Neben einer Aufwertung der Wohnqualität, des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums sollen ebenfalls die Lebensverhältnisse und die gemeinschaftlichen Strukturen in der Eschhofsiedlung verbessert werden.

Auf Basis des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sowie der ebenfalls vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung (VU) soll in den nächsten Jahren die Entwicklung der „Eschhofsiedlung“ vorangebracht werden. Zur Konkretisierung der bestehenden Planungsansätze werden derzeit ein städtebauliches Rahmenkonzept und ein energetisches Quartierskonzept erarbeitet. Beide Konzepte werden von einer Lenkungsgruppe begleitet, die sich aus Vertretern der Gemeinde und der lokalen Politik, der Eschhofsiedlung GmbH, der Werbegemeinschaft Lemwerder, künftig der PricewaterhouseCoopers WPG GmbH (PwC) zusammensetzt.

Zu den Zielen der städtebaulichen Erneuerung in der Eschhofsiedlung gehört die Einbindung der Bewohner und Betroffenen in die Planungskonzepte, um deren Hinweise, Vorschläge und Anmerkungen auf Umsetzung zu prüfen und in der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu berücksichtigen. Dazu hat die Gemeinde am 28. Oktober 2017 zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeladen.

Die Ergebnisse der Veranstaltung sind im Folgenden kurz beschrieben.

Ablauf

1. Begrüßung / Sachstand der Sanierung
2. Impulsvorträge
3. Ideenwerkstatt
4. Abschlussrunde / Ausblick

1. Begrüßung / Sachstand der Sanierung

Die Bürgermeisterin der Gemeinde Lemwerder, Frau Neuke, begrüßte die ca. 40 Anwesenden und informierte darüber, dass die Eschhofsiedlung seit 2015 als Sanierungsgebiet in die Programmkomponente „Soziale Stadt“ der Städtebauförderung aufgenommen wurde. Nun wird von der NLG ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet, das als Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Eschhofsiedlung dienen soll. Parallel wird von der NLG gemeinsam mit PwC ein energetisches Quartierskonzept erarbeitet.

2. Impulsvorträge

Herr Brüers von der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch GmbH, die die Geschäftsbesorgung der Eschhof GmbH wahrnimmt, begann mit seinem Vortrag zum Thema „Gebäude und Wohnumfeld“. Er berichtete davon, dass bereits drei Gebäude saniert sind und bei weiteren Gebäuden die Modernisierung in der baulichen Umsetzung ist. Nach dem groben Zeitplan der Eschhof GmbH soll die Modernisierung der Gebäude etwa 2023 abgeschlossen sein.

Im Zuge der Planungen und Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen haben sich Fragen ergeben, die u.a. heute mit den Anwesenden erörtert werden sollen:

- Herstellung von Balkonen
- Herstellung von Carports
- Gestaltung des Wohnumfeldes auf dem Grundstück (Vorgarten, Hof hinter den Gebäuden)
- Qualität der Ausstattung in den Wohnungen

Abschließend wurde auf die Besonderheiten der Grundstücksentwässerung durch rückwärtige Gräben hingewiesen. Das offene Niederschlagsentwässerungssystem weist erhebliche Mängel auf. Lösungsansätze sollen im Rahmen des energetischen Quartierskonzeptes erarbeitet werden.

Herr Dr. Maas (PwC) führt in das Thema „Energetische Aspekte und zukünftige Wärmeversorgung“ in der Eschhofsiedlung ein. Er ging dabei auf die generellen Herausforderungen im Zuge des Klimawandels ein und den damit einhergehenden extremeren Wetterereignissen und dem Anstieg des Meeresspiegels ein. Bereits kleine Anpassungen des individuellen Nutzerverhaltens im Umgang mit dem Energieverbrauch können positive Effekte bewirken.

Für die Eschhofsiedlung soll daher ein realisierbarer Maßnahmenkatalog erarbeitet werden, der Einsparungen an Energie möglich machen soll und Ideen für eine künftige Wärmeversorgung aufzeigen soll.

Als dritte Referentin hat Frau Woltjen von Ihrer Arbeit als Quartiersmanagerin im Eschhofftreff im Rahmen des Themas „Quartiersmanagement und Stadtsanierung“ berichtet. Ihre Ziele sind die Steigerung des sozialen Zusammenhaltes und die Attraktivitätssteigerung der Wohnsiedlung. Diese Ziele sollen vorwiegend durch Aktivierung und Beratung der Bewohner, Organisation von Veranstaltungen und Treffen sowie Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung erreicht werden.

Unter dem Thema „Stadtsanierung: Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden“ hat Frau Petrina (NLG) über die Möglichkeiten der Förderung in der Eschhofsiedlung berichtet. Dabei machte sie deutlich, dass sowohl die Eschhof GmbH als auch private Immobilieneigentümer eine Förderung (bis zu 35 % der förderfähigen Kosten) aus Städtebaufördermitteln beantragen können. Dazu müssen eine Modernisierungsvoruntersuchung durchgeführt sowie ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und der Gemeinde Lemwerder geschlossen werden.

Zuletzt skizzierte Herr Thiele (NLG) im Thema „Straßengestaltung und Plätze“ erste Ideen zur Umgestaltung der Straßen in der Eschhofsiedlung. Mit den Anwesenden sollen neben dem Umbau und der Neugestaltung der Straße Themen wie das Parken, die Herstellung verkehrsberuhigter Bereiche, Barrierefreiheit und Bepflanzung erörtert werden.

Weiterhin wurden erste Ideen zur Neuordnung und Neubebauung des Kleinquartiers nördlich der Eschhofstraße vorgestellt. Hier werden Wohnformen und Bauweisen vorgeschlagen, die eine breitere soziale Durchmischung der Bewohner der Eschhofsiedlung bewirken sollen.

Weiterhin sind Vorschläge für die Nachnutzung des Bereichs des DRK-Gebäudes gefragt. Eine Modernisierung des Gebäudes ist wegen der hohen Kosten nicht sinnvoll. Stattdessen soll dort ein Freiraum entstehen, dessen Funktion gegebenenfalls über die Eschhofsiedlung hinauswirkt.

Abschließend ruft Frau Neuke die Anwesenden dazu auf, sich für die Mitarbeit im noch zu gründenden Sanierungsbeirat zu interessieren. Der Sanierungsbeirat soll als Vermittler zwischen den Interessen der Bewohner, der Eigentümer und der Gemeinde wirken und aktiv an Planungen für öffentliche Baumaßnahmen mitwirken. Wer sich daran beteiligen möchte, kann sich bei Frau Woltjen (Eschhofstraße 17, 27809 Lemwerder oder per E-Mail: Susanne.Woltjen@johanniter.de) melden können.

3. Ideenwerkstatt

Im Anschluss an die Einführungsvorträge konnten die Themen mit den Gästen in vier Arbeitsgruppen. Themenständen im Rahmen der Ideenwerkstatt zusammen. Dort wurde gemeinsam über die aktuelle und zukünftige Situation mit den unterschiedlichen Akteuren diskutiert. Die besprochenen Inhalte werden an dieser Stelle zusammengefasst.

3.1 A - Gebäude und Wohnumfeld

Der Infostand „A - Gebäude und Wohnumfeld“ wurde von Herrn Brüers (Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH) geleitet und durch Herrn Brörkens (NLG) unterstützt.

Ergebnisse Wohnumfeld

Stufen am Hauseingang / Barrierefreiheit:

- Im Zuge der Neugestaltung der Zuwegung zu den Häusern konnte eine von zwei Stufen beim Hauseingang durch Anpflasterung vermieden werden. Eine Anpflasterung der zweiten Stufe würde aufgrund der Steigung die Einrichtung eines Geländers nach sich ziehen.
- Die Bürgersteige haben nach Ansicht der Anwesenden genügend Absenkungen, so dass man von der Straße aus gut zu seinem Haus kommt.
- Ein Zugang per Treppenfahrstuhl in die Wohnung wäre ggf. über den hinteren Eingang realisierbar. Die Kosten könnten ggf. über die Krankenkasse bezuschusst werden. Die Türen an den neu eingerichteten Balkonen seien bereits verbreitert.
- Die Aufstellung von Briefkästen AN der Straße und VOR den Wohnungen sei für den Postboten praktisch, die Bewohner vermissen z.T. den Zugang vom Inneren des Hauses und befürchten Vandalismus. Energetische Aspekte (Vermeidung von Öffnungen, Kältebrücken) sprächen für die Aufstellung außerhalb des Hauses. Früher habe es z.T. Wasser im Flur gegeben, das durch den Briefkasten gekommen sei.

Carports

- Wichtig: Die bisherige Regelung bzgl. der Carports sollte erneut überdacht werden, da z.T. die Grundstücksgrößen derart variieren, dass eine einheitliche Errichtung nicht möglich ist. Z.T. reicht der Platz im hinteren Bereich nicht aus (6 m für Carport, 3 m für Fahrradschuppen), so dass die Fahrradschuppen bereits seitlich angebaut werden müssen
- Standort schräg versetzt hinter den Häusern, gemeinsame Zufahrt zwischen den Häusern; Befürchtungen, Anmerkungen:
 - Es wird zu laut (Schlafzimmer an der rückwärtigen Hausseite, z.T. Schichtarbeit!), (Diesel)Abgase können ins Schlafzimmer gelangen, Gestank durch Bioabfall-Tonne und Müll
 - Verringerung des nutzbaren Gartenraums, Zerstörung von gewachsenen Strukturen (Pflanzen, Sträucher). → Augenmaß und Vorsicht bei den Bauarbeiten! Durch Versiegelung der Flächen steigt die Entwässerungsproblematik; Wasser im Keller befürchtet; z.T. steht Regenwasser im Flur!
- Alternativer Standort wurde diskutiert: zwischen den Häusern
 - Vorteil: weniger Platzverbrauch im Garten
 - Nachteil: Verdunkelung des (kleinen) Fensters an der jeweiligen Hauswand
- Straßenraum / Parksituation entspannen, Notwendigkeit von Carports senken
 - Veränderung der Parksituation auf der Straße, ggf. nur einseitig parken
 - Achtung Feuerwehrezufahrt muss gesichert bleiben
 - Anscheinend sind die Parkplätze auf dem Parkplatz der evangelischen Kirchen nicht ausreichend genutzt (da wäre noch Potenzial)

Hecken: geteilte Meinungen („Geschmackssache“)

- viele Menschen finden Hecken schön, zudem werden sie als Lebensraum für Vögel und als Grünpuffer zwischen Straßen und Wohnen geschätzt. Allerdings erfordern sie regelmäßige Pflege (Schnitt).
→ Lösungsansatz: Pflege / Schnitt der Hecken organisieren (z.B. über die Hausverwaltung)
- wiederum andere bevorzugen die Möglichkeit einer individuellen Gestaltung des Vorgartens, z.B. mit einem Zaun.
- Anregung bzgl. Pflanzenauswahl: Liste mit heimischen Gehölzarten zur vorzugsweisen Verwendung, außerdem Nutzung von Möglichkeiten zur Schaffung von Lebensraum für Tiere und Insekten
- Die Schaffung von Zäunen – v.a. im hinteren Garten wäre für Hundebesitzer ggf. sinnvoll.

Gestaltung des rückwärtigen Gartenbereichs

- Die Bewohner befürchten z.T. eine Zerstörung der bisherigen gewachsenen Gartenstruktur durch Baumaßnahmen → Augenmaß und Vorsicht bei den Bauarbeiten!
- Die Einrichtung / Wiederherrichtung eines Grabens zwischen den Häuserreihen bringt es mit sich, dass ein Räumstreifen von Bebauung und Bepflanzung frei gehalten werden muss. Das verringert den nutzbaren Gartenraum zusätzlich

Generelle Frage bzgl. der Gestaltungssatzung:

- „Muss alles einheitlich sein?“ Es besteht der Wunsch nach einen ansprechenden Straßenbild bei gleichzeitiger Möglichkeit, der individuellen Gestaltung

Ergebnisse Gebäude

Rückmeldungen nach der Wohnungsbesichtigung:

- Allgemein: gute Gestaltung und Qualität der Sanierung (u.a. schöne Fußböden)
- Küche: Es fehle eine Öffnung nach außen für die Dunstabzugshaube. Erläuterung: Die neuen Wohnungen haben eine bedarfsgeführte Lüftung, so dass ein Aktivkohlefilter in der Dunstabzugshaube genügt.
- Genügend Steckdosen in der Küche, jedoch für den Kühlschrank, dessen Stecker gelegentlich ausgezogen werden soll, ungünstig platziert.
- Schönes Bad
- Balkone schön, jedoch zu klein („es wird eng mit 3 Personen“)
- Im Keller wären Podeste für die Waschmaschinen praktisch
- Der Fußboden im Keller (Beton) sollte mit einem Anstrich (Betonfarbe) versehen werden, damit man beispielsweise den Boden besser reinigen könnte.
- Raum für die Heizung sollte für die Mieter verschlossen sein, damit verhindert wird, dass einzelne Mieter – ohne Abstimmung mit den anderen Mietern – die Einstellungen verändern können.
- Es wurde nach Trocknungsräumen gefragt (Keller oder Dachboden?)

3.2 B - Energetische Aspekte und zukünftige Wärmeversorgung

Herr Dr. Maas hat das Thema „Energetische Aspekte und zukünftige Wärmeversorgung“ im Rahmen der Ideenwerkstatt betreut. Als Diskussionsgrundlage dienten Pläne des Quartiers mit einer Übersicht der verschiedenen Gebäudetypen sowie eine Auflistung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung der Gebäude inklusive der künftigen Wärmeversorgung.

Aktuell läuft der Prozess der Datenaufnahme vom Energieverbrauch im Quartier. Für die technische Ausgestaltung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Wärmeversorgung im Detail sind die Ergebnisse der Bestandsaufnahme abzuwarten.

Gemeinsam mit den Interessenten wurde die Art der Wärmeversorgung diskutiert, die Verlegung von Rohrleitungen und mögliche Standorte für eine Heizzentrale. Im Gespräch war ein Blockheizkraftwerk (Erzeugung von Wärme und Strom), der Einsatz von Holzhackschnitzeln und Erdwärme. In der Diskussion kristallisierte sich der Einsatz eines Blockheizkraftwerks mit Unterstützung durch einen Spitzenlastkessel als die wahrscheinlichste Variante heraus, da hier der Energieträger (Erdgas oder bilanziell Biogas) verfügbar und vom Energieverbrauch in der Siedlung die effizienteste Variante darstellt. Diese Einschätzung ist im Detail, auch vor der Betrachtung möglicher Fördermittel, zu prüfen.

Seitens der Bürger wurde z.T. geäußert, dass die installierten Heizungen (~30 Jahre alt) noch gut funktionieren würden. Ein Austausch dieser alten Heizungen wird aber durchaus sinnvoll gesehen.

Die Einrichtung einer zentralen Wärmeversorgung geht einher mit dem Verlegen von Rohren. Die Arbeiten sollten zeitlich mit den anstehenden Sanierungsarbeiten an den Gebäuden und Straßen gekoppelt werden. Bezüglich der Verlegung der Rohrleitungen ist zu prüfen, ob diese unter den Straßen oder unterirdisch auf den Grundstücken verlegt werden können. Eine Verlegung auf den Grundstücken wäre kostengünstiger zu realisieren. Hier stellt sich die Frage des Zugangs und der Eigentümer.

Für die Wirtschaftlichkeit einer zentralen Wärmeversorgung ist die Höhe der Wärmeabnahme ein entscheidendes Kriterium. Neben den Wohngebäuden ist die Versorgung der öffentlichen Gebäude mit zu betrachten.

Neben der ökologischen Verbesserung der Wärmeversorgung muss diese im Vergleich zu Einzelheizungen je Gebäude für den Betreiber, die Eigentümer und die Mieter wirtschaftlich sein.

3.3 C - Quartiersmanagement und Stadtsanierung

Der Thementisch Quartiersmanagement gab es u.a. Gespräche zum geplanten Sanierungsbeirat, zu den Öffnungszeiten des Eschhoftreffs sowie zu den Themen und zum Programm des Eschhoftreffs. Gewünscht wurde von den Anwohnern eine Öffnungszeiten am Freitagabend sowie am Wochenende. Angeregt wurde ein Treff für junge Erwachsene. Nachgefragt wurde auch das Thema Integration und die dazugehörigen Gruppenangebote.

Für einen Sanierungsbeirat erklärten sich sieben Anwohner bereit zur Mitwirkung. Namen und Telefonnummern wurden von Frau Woltjen vermerkt. Auch dort der Wunsch auf abendliche Treffen, wenn möglich am Wochenende.

Des Weiteren wurden mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern Gespräche über etwaige Sanierungsmaßnahmen geführt. Die NLG steht diesbezüglich für weitere Anfragen zur Verfügung und berät auf Nachfrage gerne weitere Personen bzgl. konkreter Anfragen im Zuge der Sanierung in der Eschhofsiedlung.

3.4 D - Straßengestaltung und Plätze

Herr Thiele hat gemeinsam mit Herrn Heidhoff (NLG) das Thema „Straßengestaltung und Plätze“ betreut. Die Skizzen für die Neugestaltung wurde am Beispiel der Dettmarstraße und Bolkostraße vorgestellt. Für die Bolkostraße wird ein niveaugleicher Ausbau (shared space), für die Dettmarstraße der übliche Ausbau mit Differenzierung für Fußgänger und Radfahrer vorgeschlagen. Die jeweiligen Vor- und Nachteile werden mit den Anwesenden erörtert.

Weiterhin wurden konkrete Bebauungsideen für die nördlich im Gebiet gelegenen „Kleinquartiere Nord I und II“ vorgestellt. Die interessierten Teilnehmer haben diverse Vorschläge und Hinweise gegeben.

Ergebnisse Straßengestaltung

- Tagsüber wird teilweise zu schnell gefahren
- Aktuell wird nicht immer wechselseitig geparkt → Feuerwehr, Krankenwagen oder LKW werden teilweise durch parkende Pkw behindert
- für die bessere Vorstellung der Gestaltung werden Gestaltungsskizzen zu allen Straßen erbeten, einschließlich Darstellung der Parkmöglichkeiten
- in der St.-Veit-Straße soll geprüft werden, ob die Grünfläche vor den Gebäuden für das Bewohnerparken genutzt werden können, weil dadurch eine lokale Entlastung der Parkflächen erwartet wird

- Parken auf der Straße soll zukünftig weiter möglich sein - nur „schöner“; möglichst keine Reduzierung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
- Klare Parkflächen mit Markierungen auf den Verkehrsflächen ausweisen
- Da auf den Grundstücken nicht ausreichend Platz für das Abstellen der Pkw aller Bewohner verfügbar ist, müssen im öffentlichen Raum Parkflächen bereitgestellt werden. Aus Erfahrung wird eingeschätzt, dass zu wenige wohnungsnaher Parkplätze die Vermietung der Wohnungen erschweren
- Auch bei einem „klassischen“ Straßenprofil sollen die Borde abgesenkt werden (was ohnehin wegen der zahlreichen Grundstücksauffahrten notwendig wird)
- Einige Bewohner wünschen sich das niveaugleiche Straßenprofil in allen Straßen der Eschhofsiedlung
- Soweit planerisch machbar, sollen möglichst wenige Flächen versiegelt werden

Ergebnisse Nordquartiere I und II

- Rückbau und Neubau im Norden ist sinnvoll. Die Neubauten sollen nach Meinung der Teilnehmer u.a. folgende Voraussetzungen erfüllen:
 - o Barrierefreiheit und Fahrstuhl
 - o Einrichtung einer Demenz-WG
- Fahrstuhl im Neubau muss nicht unbedingt sein, wenn bspw. jüngere Menschen im 1.OG und ältere Menschen im EG wohnen würden → gemischtes Wohnen
- Zur Förderung der sozialen Durchmischung sollen die Neubauten höherwertiger ausgebaut werden; entsprechend höher können auch die Mieten ausfallen.

Ergebnisse Vorplatz Schwimmhalle

- Vorschlag der NLG: Einrichtung eines pocket-parks mit Aufenthaltsgelegenheiten und gestalteten Bezügen zur Geschichte der Werksiedlung
- „DRK-Gebäude“ in schlechtem Zustand und sollte rückgebaut werden
 - o DRK ist wichtig für die Eschhofsiedlung (u.a. Kleiderkammer, Tafel)
 - o Ersatzstandort des DRK muss vor Ort in der Eschhofsiedlung sein
- Treffpunkt als Grillplatz mit Bäumen und Bänken – aber kein Kinderspielplatz

4. Abschlussrunde / Ausblick

Nachdem die Diskussionen in der Ideenwerkstatt an den unterschiedlichen Themenständen beendet waren, wurden die zentralen Inhalte der jeweiligen Arbeitsgruppen zusammengefasst. Frau Neuke wies darauf hin, dass im Rahmen der weiteren Planungen die Anregungen der Anwesenden aufgenommen werden, insofern keine anderen Argumente dagegen sprechen. Abschließende Entscheidungen über die Entwicklung der Eschhofsiedlung trifft der Gemeinderat. Frau Neuke dankte den Anwesenden für die rege Beteiligung und beendet die Veranstaltung.

Autoren:

Susanne Woltjen (Johanniter); Dr. Helge Maas (PwC); Anette Petrina, Holger Brörkens, Norbert Thiele und Pascal Heidhoff (NLG)

Oldenburg, 29.11.2017