



**Bürgerinitiative
Vinxel**



Bauvorhaben „Vinxel neue Mitte“ – Positionen

- 1. Historie:** Das Bauvorhaben „Vinxel neue Mitte“ wird seit den ersten Planungen 2016 intensiv von Bürgerinitiative (BI) und Bürgerverein Vinxel (BV) begleitet. Man sieht endlich die Chance, eine wichtige Planungsvorgabe aus den 70er Jahren (Bebauungsplan 50/1) Realität werden zu lassen. Damals war im Bereich des Alten Hobshofes eine „Stätte der Begegnung“ vorgesehen.
- 2. Bedeutung:** In den von Anfang an leidenschaftlichen Diskussionen über diverse Planungsentwürfe wurde schnell deutlich, dass es hier um mehr geht als eine normale Wohnbebauung und vielleicht einen Versammlungsraum. Vielmehr soll hier eine attraktive Ortsmitte entstehen, die den Bedürfnissen einer lebendigen, aber auch alternden Dorfgemeinschaft Rechnung trägt. **Mit der hier an zentraler Stelle zu schaffenden Architektur werden die Vinxeler die nächsten 50 bis 100 oder auch mehr Jahre leben.** Um die Kapelle herum, einem für Vinxel wichtigen spirituellen Ort, soll demgemäß ein gern frequentierter Platz mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Es sind Räumlichkeiten für Treffen der Vinxeler, für Gastronomie und für kleines Gewerbe sowie für medizinische Versorgung oder kleinen Handel vorzusehen. Drumherum gruppiert sich dann Wohnbebauung. Alle diese Elemente stehen miteinander in Beziehung. Ein Bauvorhaben dieser Bedeutung verdient daher auch eine herausgehobene städtebauliche Lösung.
- 3. Dorfgemeinschaft:** In den Jahrzehnten seit Aufstellung des B-Planes 50/1 ist der Bedarf nach einem Bereich für gemeinsames Dorfleben stetig gewachsen, auch weil dafür geeignete Räumlichkeiten durch Schließung vieler Gaststätten, auch der Umgebung, weggefallen sind. Für die Behebung dieses Defizit haben sich Parteien auch in ihren Kommunalwahl-Programmen ausgesprochen.
- 4. Dorfplatz:** Zur Stärkung der Dorfgemeinschaft sind passende Räume im Innen- wie im Außenbereich erforderlich. Als Dorfplatz mit Aufenthaltsqualität ist der vor Jahrzehnten als Notlösung gewählte Vünftzailplatz nicht geeignet. Dafür bietet sich nun der Platz in der direkten Umgebung der denkmalgeschützten Kapelle „Mariae Heimsuchung“ als ideale Lösung an.
- 5. Dorfgemeinschaftsraum:** Für Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft, von Vereinen oder auch für private Feiern sind entsprechende Räumlichkeiten im Innenbereich einzuplanen. Dazu wurde vor kurzem ein separates Nutzungskonzept erstellt.
- 6. Gastronomie:** Gelebte Dorfgemeinschaft heißt auch immer gemeinsam essen und trinken. Daher war von Anfang an der Bedarf nach einem gastronomischen Angebot angemeldet worden, dies in Verbindung mit Außengastronomie. Da die Veranstaltungen überwiegend abends oder an Feiertagen stattfinden, ist der gastronomische Bedarf nur durch ein Restaurant abzudecken, keinesfalls durch ein Café.
Inzwischen liegt auch der erste Entwurf eines Betriebskonzeptes vor, das zusammen mit einem interessierten Gastronomen erstellt worden ist. Eine Erkenntnis davon ist, dass dieses Lokal einen Einzugsbereich von ca. 11.000 Einwohnern hat, somit eine sehr gute Existenzgrundlage hat.
Als Kunden kommen also infrage: Gäste, die hier einfach essen und trinken wollen, Spaziergänger und Wanderer (Kapellenwanderweg), dann Versorgung der Gemeinschaftsräumlichkeiten bei Veranstaltungen aller Art, schließlich preiswerte Tagesangebote insbesondere für die ältere Generation, die im Dorf, aber auch speziell in der umgebenden Wohnbebauung lebt.
- 7. Sonstige Gewerbe:** Hier sind zum einen medizin-therapeutische Einrichtungen vorstellbar wie Tagespflege, Fußpflege oder Massage, aber z.B. in Verbindung mit der Gastronomie auch ein Spezialitäten-Feinkost-Handel. (Erfolgreiche Beispiele in Oberpleis und Hangelar). Der interessierte Gastronom mit italienischen Wurzel würde auch hier einsteigen.
- 8. Wohnen:** Grundsätzlich ist eine Wohnsituation anzustreben, in der sich Jung und Alt gemeinsam wohl fühlen. Auch wenn es im Neubaugebiet – analog zum übrigen Vinxel – eher einen höheren Anteil finanziell gut gestellter Bürger geben wird, haben sich BI / BV klar dafür ausgesprochen, auch in Vinxel sozialgeförderten Wohnraum anzubieten.
Sonderaspekt: Öfters wohnen ältere Menschen nach Auszug der Kinder und Tod des Partners alleine in einem Haus, das nun eigentlich wieder genug Platz für eine junge Familie böte. Gleichzeitig fühlt man sich aber zu jung fürs Seniorenheim. Ein Auszug wird daher gar nicht erst erwogen, weil er dann den Wegzug von einem Ort bedeutet, an dem man lange gelebt und intensive Beziehun-

gen aufgebaut hat. Es fehlt einfach an hochwertigen und altersgerechten Wohnungen im Vinxel, in die man gerne umziehen möchte. Diese könnten nun in „Vinxel neue Mitte“ entstehen.

9. **Arbeiten:** Die anstehende Verkehrswende, die unabdingbare Klimaanpassung, aber auch die Covid19-Pandemie werden dazu führen, dass zumindest Bürotätigkeiten zu einem hohen Anteil von zuhause aus erledigt werden, statt zeit- und energieaufwendig zur Arbeitsstätte zu fahren. Dies ist jedoch nicht immer ohne Probleme möglich (Einsamkeit in den eigenen vier Wänden, Störung durch die Familie). Deshalb sollten hier, wie andernorts bereits geschehen, Räumlichkeiten für **Co-Working** vorgesehen werden.

10. **Ökologische Wertigkeit:** Hier sind alle Vorgaben zu berücksichtigen, die zur Bewältigung der unausweichlichen **Klimaanpassung und Verkehrswende** erforderlich sind. Energetische Lösungen wie Photovoltaik, Wärmepumpe, Wärme-Kraft-Kopplung sind einzuplanen, möglichst als zentrale Anlage, ebenso Fassaden- und Dachbegrünung sowie umfangreiche Baumpflanzungen. (siehe auch Beschluss des Königswinterer Stadtrates für Klimaneutralität bis zum Jahr 2035)

11. **Gebäudedimension, Gebäudehöhe, Dachform:** Aus städtebaulicher Sicht ist die „Einfügung in das Ortsbild“ von enormer Bedeutung, z.B. im Hinblick auf Erhalt des dörflichen Charakters, Maßstäblichkeit, Geschossigkeit oder Dachform. Entscheidungen darüber sind fachlich zu bewerten und unterliegen nicht dem subjektiven Geschmack des Vorhabenträgers. (siehe auch § 34 BauGB) Als absolut negatives Beispiel, geradezu als Bausünde, wird immer das „Aussiedlerheim“ an der Holtorfer Straße angesehen. Für das Vinxeler Baugebiet wird allgemein eine Höhe von bis zu 2 ½ Geschossen mit Satteldach als Obergrenze angesehen, am Kapellenweg 1 ½ Geschosse. Dabei ist es nicht zulässig, zur Kaschierung der tatsächlichen Gebäudehöhe das gewachsene Gelände abzugraben, wie bei dem Gebäude an der Holtorfer Straße vorgesehen (siehe BauO NRW). Ein weiterer kritischer Punkt ist die mutmaßlich bedrängende Situation für die denkmalgeschützte Kapelle durch drei- und viergeschossige Bauten.

12. **Verkehr:** Hier ist nur der ruhende Verkehr zu betrachten. Für ihn sollte an der Oberfläche so wenig Platz wie möglich eingeplant werden. Bei Geschosswohnungsbau ist er in ein Untergeschoss zu verlegen. Es ist zu prüfen, ob man in diesem Quartier nicht mit weniger Stellplätzen am / unter dem Haus als sonst üblich auskommen kann, dies zugunsten einer zentralen Parkfläche am Rande. Diese könnte auch von Restaurantbesuchern als Parkplatz genutzt werden. Wenn dann im Zuge der Verkehrswende die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs gelungen ist, könnte diese Fläche auch teilweise wieder freigegeben werden.

13. **Kindertagesstätte:** Hier sind zunächst belastbare Bedarfszahlen vorzulegen, bevor über Größe und Platzierung zu entscheiden ist.

14. **Vergangenheit retten:** Es wäre wünschenswert, etwas vom Alten Hobshof in die neue Zeit zu retten. Doch noch vorhandene Bausubstanz ist nicht mehr dafür geeignet. Es wäre jedoch zu wünschen, dass die Eingangssituation von der Holtorfer Straße her sich am bisherigen Bild orientiert und weiterhin der Blick auf die Kapelle erhalten bleibt. In diesem Zusammenhang wurde auch schon früher angeregt, zumindest eine Wand oder gar einen Bereich mit Ziegeln des Alten Hobshofes zu verkleiden.

15. **Planungsunterlagen:** Die mit der Einladung zum ASUK am 8. Juni 2022 veröffentlichten Unterlagen enthalten im wesentlichen Grundrisse, ergänzt um einige Aufrisse aus attraktiver Perspektive. Beides ist nicht ausreichend, um eine seriöse Bewertung insbesondere im Hinblick auf die (auch nach § 34 BauGB) geforderte „Einfügung in das Ortsbild“ vorzunehmen. Hierfür ist ein Massenmodell (1:500) incl. echten diskutablen Varianten unerlässlich und städteplanerischer Standard. Die bisherige Weigerung des Vorhabenträgers kann weder zeitlich noch finanzielle Gründe haben. Seine Aussage, Erkenntnisse des Bürgerworkshops vom November 2019 ausreichend berücksichtigt zu haben, basiert darauf, dass er selbst und nicht eine neutrale Stelle diesen Workshop ausgewertet hat.

16. **Bürgerbeteiligung:** Das Thema Bürgerbeteiligung wurde im letzten Kommunalwahlkampf von vielen Parteien sehr hoch bewertet und führte schließlich zu einem nur damit befassten Ausschuss. In seinen Leitlinien heißt es u.a.: „Die Beteiligung soll frühzeitig, im Vorfeld von wichtigen Entscheidungen beginnen. Die Beteiligung soll über alle Projektphasen, in denen relevante Entscheidungen getroffen werden, fortgesetzt werden.“ Das Bauvorhaben „Vinxel neue Mitte“ ist somit geradezu ideal, um Ziele und Arbeitsweise des Ausschusses an der Realität zu messen und zu verbessern.

Kontakt:

für die Bürgerinitiative Vinxel: John Peter, jpeter@bi-vinxel.de

für den Bürgerverein Vinxel: Michael Dreesbach, mdreesbach@gmx.de