Stadt Königswinter
Stadtplanung
53637 Königswinter

Königswinter, den 3. November 2022

Bebauungsplan 50/18
meine Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Planungen der Investorin SHP Vinxel GmbH möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Vorab

Um nicht von Anfang an die die falsche Ecke gestellt zu werden, muss ich zunächst darauf hinweisen, dass ich weder gegen Bebauung noch gegen Bevölkerungszuwachs in unserem Dorf bin. Aber bitte alles mit Augenmaß. Ich wehre mich ausdrücklich und vehement gegen eine Architektur, die mit ihrer Monstrosität in keiner Weise zu Vinxel passt und nur dafür geeignet ist, möglichst viel Wohnraum zu schaffen.

Anspruch:

Es geht bei diesem Bauprojekt „neue Ortsmitte Vinxel“ um die umfassende Neugestaltung unseres Dorfes an zentraler Stelle. Dabei soll den Bedürfnissen einer lebendigen, aber auch alternden Dorfgemeinschaft Rechnung getragen werden.
Mit den hier entstehenden Gebäuden werden viele Generationen von Vinxeler leben müssen, 100 Jahre und mehr. Neben dem Bereich Wohnen sind Räumlichkeiten für Treffen der Vinxeler, für Gastronomie sowie für medizinische Versorgung und / oder kleinen Handel zu schaffen. Alle diese Elemente stehen miteinander städtebaulich wie funktional in Beziehung. Ein Bauvorhaben dieser Bedeutung verdient daher auch eine herausgehobene städtebauliche Lösung.

Wohnflächen, Anzahl Geschosse:

Seit 2016 haben wir ja schon vier Entwürfe vorgelegt bekommen, haben also auch Vergleichswerte. Von Mal zu Mal sind Wohnfläche und Anzahl der Geschosse mehr geworden.

Entwurfsjahr	Wohn-einheiten	Bewohner	Wohnfläche [m²]	Max. Anzahl Geschosse
2016	92	320	---	2
2019	90	300	10.000	2 ½
2020	127	380	11.350 (+13%)	2 ½
2021	142	400	14.000 (+23%)	3 +SG

Ich habe noch gut in Erinnerung, wie frühere Entwürfe von den Politikern aller relevanten Parteien im damaligen PUA geradezu vernichtend beurteilt wurden. Das Urteil aus der Politik sollte heute nicht anders ausfallen.
Wie im Entwurf von 2019 sollten maximal 10.000 qm Wohnfläche erstellt werden. Damit würden auch viele andere Kritikpunkte entfallen, die sich immer wieder um die allzu große Verdichtung und

Massivität drehen: Satteldach statt Flachdach, Geschossigkeit reduzieren , Fußabdruck der voluminösen Bauten in den Baufeldern C, D und E anpassen.

Wachstum:

Es wird in diesem Zusammenhang ja gerne argumentiert, dass es auch eine Weiterentwicklung geben müsse. Richtig. Aber diese wird gerne mit Wachstum gleichgesetzt. Und je mehr Wachstum, desto besser. Wer dies hinterfragt, wird schnell in eine Schublade gesteckt, siehe Punkt „Vorab“. Weiterentwicklung sollte aber vielmehr etwas mit Qualität zu tun haben, also Lebensqualität, gelebter Dorfgemeinschaft, guter Anbindung in die Umgebung, Einbindung in die Natur und ähnlichem. Pures Wachstum ist ungesund. Ein Bevölkerungszuwachs von ca. 25 % in zwei Jahren ist sicher ungesund. Überträgt man das auf Gesamt-Königswinter, wird es sehr schnell deutlich. Über 10.000 Menschen kämen dann in zwei Jahren dazu, also noch einmal Altstadt und Oberdollendorf zusammen. Wie soll bei solchen Zahlenverhältnisse eine Integration gelingen? Dabei wäre das eines der Hauptmerkmale von Qualität.

Die Anzahl der Wohneinheiten und damit der Zuzug sollte also unbedingt beschränkt werden.

Wohnen:

Es sollte hier ein Wohnen für alle Generationen möglich sein, ebenso für alle Einkommensschichten. Für eine positive Durchmischung darf der geförderte Wohnraum dabei nicht ghettoartig an einer Stelle zusammengefasst werden, sondern muss auf die gesamte Fläche aufgeteilt werden. Für die zunehmend älter werdende Bevölkerung sollte hochwertiger Wohnraum geschaffen werden, damit die älteren Vinxeler einmal ihr Haus für junge Familien freigeben können, ohne aus Vinxel wegziehen zu müssen.

Dachform:

Es wird im Planentwurf verschiedentlich darauf hingewiesen, dass man mit dem First nicht höher liege als im benachbarten Gebäude. Als Referenz wird dann gerne das „Aussiedlerheim“ genommen, das für fast jeden Vinxeler einen architektonischen Sündenfall darstellt. Mir ist nicht recht verständlich, wie man zwischen einem Haus mit Satteldach und mit Flachdach bei gleicher Höhe quasi keinen Unterschied ausmachen kann.

Es sollten durchweg Häuser mit Satteldach errichtet werden. Andernfalls würde der Charakter unseres Dorfes nachhaltig verändert, die Einfügung der Neubauten in den Bestand wäre kaum zu erreichen.

Einfügung in das Ortsbild:

Der vorliegend Entwurf zeigt nicht in ausreichendem Maße, wie die Einfügung der Neubauten in den Bestand realisiert werden soll. Gerade im Gegenteil, er hebt sich durch starke Kontraste in Bezug auf Gebäudehöhe, Gebäudegröße, Dachform von der Umgebung ab und durchbricht an manchen Stellen sogar „Schallgrenzen“. Der Charakter unseres Ortes würde dadurch vollkommen verändert. Das Gefühl von Heimat, das viele von uns in Vinxel empfinden leben, würde recht brutal angegangen.

Daher ist die Einfügung der neuen Gebäude in den dörflichen Charakter unabdingbar. Maßstäblichkeit, Proportionen, Geschossigkeit, Dachform sind Begriffe, die hier zum Tragen kommen und in einem umfangreich zu überarbeitenden Entwurf zu berücksichtigen sind.

Kapelle „Mariae Heimsuchung“:

Dies ist der für Vinxel wichtigste spirituelle Ort.

Die Würdigung dieses denkmalgeschützten Bauwerkes sollte in der nachbarschaftlichen Bebauung erkennbar sein, sie sollte sich dementsprechend deutlich zurücknehmen, sie darf gegenüber dem Baudenkmal keinesfalls erdrückend wirken.

Baufeld C:

Es fehlt nicht viel an Höhe, und man könnte diese Häuser als Würfel bezeichnen. Für die Stadt mag das evtl. noch angehen, daher auch der mehrfach gehörte Vergleich mit dem Busbahnhof in Oberpleis. Das schafft viele Wohneinheiten, passt aber absolut nicht in die umgebende Bebauung.
Mehrere Häuser mit Satteldach, die etwas markanter auftreten als im Baufeld B und damit auf den zentralen Platz D überleiten, scheinen mir die bessere Alternative zu sein.

Baufeld D:

Für mich ist in diesem Baufeld die Einrichtung eines Multifunktionsraumes und die Etablierung einer Gastronomie besonders wichtig. Wir sind wieder beim Punkt Qualität. Denn beide Einrichtungen sind für eine lebendige Dorfgemeinschaft enorm wichtig. Es muss Raum geben, um sich zu treffen, zu feiern, Musik zu hören oder um einfach mit einander zu reden. Und dabei muss es auch die Gelegenheit geben, gemeinsam zu essen und zu trinken. Auch in der Politik wurde, nicht zuletzt in Wahlprogrammen, auf die Funktion der Dorfgemeinschaft als wichtiger gesellschaftlicher Kitt hingewiesen und Unterstützung zugesagt.
Daher sollte in Baufeld D unbedingt ein *Restaurant* ***vorgesehen werden. Es wäre auch Anziehungspunkt für Nicht-Vinxeler, da es auch in den umliegenden Ortschaften kaum Gaststätten gibt. Das Restaurant könnte dann auch den ebenfalls im Baufeld D liegenden Dorfgemeinschaftsraum (Multifunktionsraum) versorgen.***

Baufeld E:

Dieses Gebäude mit Kantenlängen von 33 mal 44 Metern kann eigentlich nur als Provokation aufgefasst werden. Es ist nicht vorstellbar, dass es sich um einen ernstzunehmenden Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung von Vinxel handeln soll. Ich bezeichne es gerne als Amazon-Hochregallager. Oder erinnert es mehr an das Landesbehördenhaus in Bonn? Dazu dann 4 Geschosse, in U-Form einen Hof umschließend, hinter einen hohen Hecke, um die vielen Geschosse optisch zu reduzieren, dann schließlich als geförderter Wohnungsbau. Welcher Brennpunkt soll sich in diesem Ghetto entwickeln?
Die 36 Wohneinheiten dieses Blocks müssen auf mindestens 2, besser 4 Gebäude aufgeteilt werden, dabei auch auf andere Baufelder verteilt werden. Z.B. sollten auf Baufeld A keine Einzelhäuser errichtet werden (die passen nicht unsere Zeiten dringend erforderlicher Klimaanpassung), stattdessen mindestens Doppelhäuser. Auch auf Baufeld F wäre Platz, wenn die KiTa nicht im Bereich des B-Planes 50/18 errichtet würde Die Geschosshöhe ist auf maximal 2 ½ zu beschränken.

KiTa:

Die KiTa sollte nicht auf der Fläche des B-Planes 50/18 errichtet werden. Stattdessen wird vorgeschlagen, den Kindergarten Löwenzahn um so viel zu erweitern, dass der Zuwachs an Kindern aus dem Neubaugebiet (etwa 10) aufgenommen werden kann. Alles andere ist an geeigneter Stelle in der Nähe des Wohnortes der Kinder zu schaffen, z.B. zwischen Vinxel und Stieldorf, wenn dort ohnehin neue Schulbauten errichtet werden. Das bekannte Motto ist „kurze Beine, kurze Wege". Kinder täglich mit dem Auto fahren zu müssen, ist für das Kind nicht gut („der beste Kindergartenfreund lebt nicht in meinem Dorf"), aber auch nicht für eine erfolgreiche Verkehrswende.

Mit freundlichen Grüßen