Bauprojekt Vinxel, Bebauungsplan Nr. 50/18 – Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung ist erschwert, manipuliert und damit quasi ad absurdum geführt durch die **verfälschende Darstellungsweise** (extreme Weitwinkelperspektive, kein Grünkonzept) des Bauvorhabens, vorgestellt am 21.9.2022. Welche Variante tatsächlich der letztgültige Vorschlag ist, war scheinbar auch Frau Geider nicht klar.

Es gab keine Information zum **Königswinterer Baulandmodell.** Ist das Baulandmodell für den Investor bindend? Das Baulandmodell ist eine Wunschliste im Konjunktiv, deren Erfüllung schlichtweg per se nicht zwingend eingefordert wird, vgl. Baulandmodell Ergänzung vom 2.11.2021, Abs. 4.2 g und h. Die Checkliste der RWTH Aachen ist nur sehr eingeschränkt auf ländliche Siedlungsräume anwendbar.

Die Auswertung der Fragen zum Naturschutz, Energieversorgung, Infrastruktur, Bauweise und die vielen Anregungen aus dem Bürgerworkshop 6.11.2019 kommentiert der Auswerter SHP mit „wird im weiteren Verfahren geprüft“. Was ist bei der Prüfung in den fast drei Jahren herausgekommen? Die **KöWI hat das Projekt „nicht weiterverfolgt“** und **SHP derweil die Anzahl der geplanten Wohneinheiten massiv erhöht.** Die Nichtberücksichtigung verschiedener Bedenken, z.B. hinsichtlich der Geschosszahl, und diverser Vorschläge wird oft nicht begründet. Das ist für eine Bürgerbeteiligung keine gute Gesprächsbasis.

30% **sozialer Wohnungsbau** von was? 30% von 60 Wohnungen sind 20 Wohnungen. Warum ist der Wohnblock im Baufenster E als Erfüllung der Vorgabe sozialer Wohnungsbau derart groß, 4-geschossig inkl. Staffelgeschoss, und lt. Investor alternativlos? Bietet der Ort Angebote für die vielen neuen Bürger/-innen: Kinder, Jugendliche, Erwachsene, außer dem geplanten Café? Geschätzt **400 Neubürger auf einen Schlag** werden sich nicht geschmeidig in das Dorf integrieren. Ein Dach über dem Kopf ist ein Grundbedürfnis, unter vielen Dächern in Königswinter wohnt niemand. Wie steht der Stadtrat zur **angestrebten Innenverdichtung**? Dient es dem gesetzten **Ziel der Klimaneutralität**, wenn man vorhandene Kapazitäten nicht nutzt, stattdessen in Königswinter Altstadt ein Potemkinsches Dorf mit aus Fördermitteln bezahlten geschönten Fassaden und Vorgärten entstehen lässt? Dies zeichnet sich ebenso in Dollendorf ab. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Veröffentlichungen der *architects for future*.

Die Attraktivität von Vinxel besteht in seiner Einbettung in eine Natur- und Kulturlandschaft, die man nun zu zerstören gedenkt, jedenfalls in erheblichem Maße in westlicher Richtung und das am Ortseingang. Ein kleines **Dorfplätzchen** in der neuen „Vinxeler Mitte“ bietet da keinerlei annehmbaren Ausgleich und ist sicherlich auch nicht identitätsstiftend. Die kleine zur Legoland Größe geschrumpfte **Kapelle**, sofern sie die Bautätigkeit unbeschadet übersteht, wird dies trotz „Kapellenbaum“ nicht bewirken können. Das ist mit ein bisschen räumlicher Vorstellungskraft gut erkennbar, wird aber durch die Computersimulation manipuliert, s.o. Dass selbst von diesem Dorfplatz, dem „Juwel“ des Planes, mit dem man die Bürgerschaft ködern möchte, eine Sicht in die Landschaft nicht umsetzbar sein soll, leuchtet nicht ein und missachtet die Anwohner/-innen völlig.

Der Vorschlag, hinter der Bebauung am Kapellenweg (Baufenster A) einen Weg mit Bänken anzulegen, um dort dann noch den Ausblick am Abend genießen zu können, wird mit der Begründung „Vogelschutz (?) und Vermüllung“ abgelehnt. Man suggeriert da schon Probleme mit der Zusammenballung von vielen Menschen auf engem Raum – ausdrücklicher Hinweis: dieser Einwand kommt von SHP. (Anmerkung: Müllbeseitigung und Pflege der Bänke und des Vünftzeilplatzes werden regelmäßig vom Bürgerverein Vinxel durchgeführt.)

Einer anderen Ausrichtung mit freiem Blick in die Landschaft und generell kleineren Dimension der Baukörper, **deutlich weniger Wohneinheiten,** kreativer Architektur können sicher die meisten Vinxeler/-innen zustimmen. Wieso sperrt sich SHP gegen die vielen guten Vorschläge aus der Bürgerschaft? Was jetzt an Überlegung und weitsichtiger Planung eingespart wird, rächt sich. Nach 50 Jahren spätestens kämpfen dann andere für den Abriss und etwas Neues. Traurige Beispiele gibt es auch hier in Bonn, Königswinter, Sankt Augustin mehr als genug. Diese Zeche zahlen dann die Bürger/-innen. Nachhaltig ist das nicht. **Gute städtebauliche Planung geht nicht mit Blaupausen** aus der Schublade der Architekten.

Wohl wissend, dass die folgenden kritischen Anmerkungen und Fragen schon an diversen Pinnwänden festgehalten wurden, erlaube ich mir dennoch, in diesem Forum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung meine Meinung schriftlich und, wie ich hoffe, unmissverständlich zu äußern.

Erschließung, Infrastruktur und Verkehrssicherheit

- Wie und von wem soll der **Kapellenweg** ausgebaut werden? (auf wessen Kosten?)
- Ist die **Sicherheit** für Radfahrer, Fußgänger, Kinder gewährleistet ? Soll es eine rechts vor links Regelung, eine Vorfahrtstraßenregelung, eine Einbahnstraße auf dem Kapellenweg geben? Fahrradstraße ist durch unzureichende Einsehbarkeit von der Bonnenbitze aus schwierig.
- Wie steht es um den Regenwasserabfluss bei **Starkregen** hinsichtlich des starken Gefälles? Wie werden die Anlieger im unteren Teil des Kapellenwegs geschützt? Der Graben zum Feldrand hat heute eine wichtige Funktion.
- Durch die zahlreichen Baukörper findet eine **enorme Versiegelung** statt.
- Hinzu kommen Zuwege, Park- und Wendemöglichkeiten. Es können nicht überall Gründächer errichtet werden. Dies ist ausdrücklich **kein Plädoyer für hohe Häuser, sondern ein Plädoyer für eine aufgelockerte an das Ortsbild angepasste Bebauung mit viel Raum für Bäume und Pflanzen.**
- Ich fordere, dass **kein Durchgangsverkehr** über die Straße **Auf der Bonnenbitze** fließen darf. Diese Straße hat eine gepflasterte, nicht stark belastbare Fahrbahndecke, ist schmal und hat keinen Bürgersteig. Auch besteht in dieser Straße keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Es ist sicherzustellen, das die Bonnenbitze nur von direkten Anliegern und Versorgungsfahrzeugen befahren werden darf. Das gilt sowohl in der Bauphase als auch nach Fertigstellung und Bezug der Häuser.
- Was passiert mit dem unteren Teil des Kapellenwegs? Zur Entzerrung des Verkehrs wäre es evtl. sinnvoll, die Poller im Kreuzungsbereich Kapellenweg/Auf der Bonnenbitze/Unter den Weiden/ Hermann-Löns-Str. zu entfernen. Allerdings gibt es dann wieder stärkeren Durchgangsverkehr.
- Wird die Stadt Königswinter den unteren Abschnitt des Kapellenwegs ausbauen? Wer trägt die Kosten?
- Des Weiteren ist ein sicheres Überqueren der **Holtorfer Str**. (Bushaltestelle), der Vinxeler Str. besonders am **Ortsausgang** Richtung Stieldorf (Bushaltestelle) zu gewährleisten. Es ist hier schon heute ohne zusätzliche Bebauung ein Zebrastreifen oder eine Ampel erforderlich.
- Die Anbindung und der Ausbau sicherer **Fuß-/Radwege**, insbesondere auf der Vinxeler Str. und in Richtung Bonn, Oberpleis, Siegburg ist zwingend erforderlich. Die Anbindung an Fuß-/und Radwege ist ein erklärtes Ziel der Königswinterer Wählerinitiative und der Grünen um die Klimaneutralität zu erreichen.

- Zahlen zum fließenden und ruhenden **Autoverkehr** fehlen und damit auch ein dazugehöriges Konzept. Der Autoverkehr lässt sich hier trotz aller Wünsche einer Mobilitätswende nicht ausblenden.
  Die Anbindung an den **ÖPNV Richtung Siegburg und Bonn Ramersdorf** ist **nicht** vorhanden. Die Anbindung an Bonn und Königswinter ist unzureichend.
- **Kita und geplante neue Grundschule** zwischen Stieldorf und Vinxel sollten auf einem Gelände **zusammengelegt** werden. Das wäre durch gemeinsame Nutzung der Infrastruktur billiger und sinnvoller. Für Eltern mehrerer Kinder bedeutet das kurze Wege, ein großer Spielplatz, Sportplatz, gemeinsame Küche etc.

Naturschutz und Nachhaltigkeit

- Die enorme Versiegelung, insbes. durch Verkehrsflächen bei hoher Einwohnerzahl, (begrünte Flachdächer sind Feigenblättchen), **widerspricht allen erklärten Zielen des Natur- und Umweltschutzes,** dem man sich in Königswinter verschrieben hat.
- Die im Bauvorhaben auf Drängen der Bürger(!) eingeplanten Kaltluftschneisen und Sichtachsen sind lediglich „Schießscharten“ (7 Grad Öffnungswinkel vom öffentlich zugänglichen Kapellenweg).
- Das Konzept der Regenwassernutzung ist vage bis ungeklärt.
- Der Schutz vor Starkregen, siehe Kapellenweg, ist unzureichend, es sollte nicht alles in die Kanalisation abfließen.
- Hitze und Dürre werden durch die geplante massive Bebauung auch hier und im Bestand negativ spürbar werden. Es besteht in der Regel zwischen Bonn und hier im Siebengebirge ein Temperaturunterschied von 2 bis 4 Grad. Von enormer Wichtigkeit sind Kaltluftschneisen. Vinxel rettet nicht die Welt, ist aber Teil von ihr und es muss nicht auch hier wider besseres Wissen der Klimawandel befeuert werden.
- **Beton** als wesentlicher Baustoff **darf definitiv keine Rolle** mehr spielen im Wohnungsbau aufgrund des enormen CO_2 Ausstoßes. Die **graue Energie** ist im Baulandmodell ausgeklammert, mit welcher Begründung? Die graue Energie fließt bei den vorgestellten Gebäudetypen mit ihrer herkömmlichen Bauweise auch nicht in die CO_2 Bilanz ein. Das ist nicht akzeptabel - nochmaliger Verweis auf die Veröffentlichungen der *architects for future*.
- Ein tragfähiges Konzept der **Energieversorgung** ist **nicht ausreichend dargestellt**. Photovoltaik und Wärmepumpen nur als Schlagwörter anzuführen reicht nicht.
- Es ist für die langfristige Klimabilanz zwingend erforderlich, im Genehmigungsverfahren sicherzustellen, dass zum überwiegenden Teil sortenrein **recycelbare Baumaterialien und Holz** verwendet werden.
- Die **Einhaltung der Vorgartensatzung** bzgl. Schottergärten, Versiegelung und einheimischer Bepflanzung muss bindend vertraglich geregelt sein.
- Vor einer sinnvollen Bürgerbeteiligung ist **ein Grünkonzept** zu erstellen.
- Es fehlt eine Analyse zur Auswirkung auf das **Mikroklima**.
- Der Schutz der Bäume an der Vinxeler Straße ist fragwürdig und nicht gewährleistet.

Nachhaltigkeit und Ästhetik

- Bei den in der Simulation vorgestellten Baukörpern handelt es sich um **gesichtslose 08/15 Architektur**, veraltet, langweilig, beliebig, nicht identitätsstiftend. „….ein markanter Auftakt in zeitgemäßer Architektursprache…..“, (s. Beschreibung von SHP) markant im Sinne von *stark ausgeprägt, alles dominierend*, ja das trifft zu, mit anderen Worten: sehr große, **zu hohe** die vorhandenen Gebäude überdeckende **Blöcke**. Auch Mansarddächer verbessern daran nichts. Diese massive Bebauung als Eingang zu einem kleinen Dorf ist eine Bausünde. Diese **„Architektursprache“** ist ein fantasieloses **Nachplappern von x-fach vorhandenen langweiligen Stadtzentren,** zu besichtigen in der direkten Nachbarschaft. Einige davon würde man am liebsten wieder irgendwie loswerden.
- Der Vorsitzende des BDA plädiert für eine „achtsame Bebauung“.
- Auf die **bestehende Bebauung wird keine Rücksicht** genommen.
- Die **Topografie ist nicht ausreichend berücksichtigt**. Es hilft nicht das Haus Baufeld E teilweise einzugraben.
- Gründächer sind nur aus der Vogelperspektive zu genießen, wir Menschen sehen die Fassaden. Regenwasser in Zisternen zu sammeln ist sicher sinnvoller. Inwieweit die vorgesehene Begrünung Insekten anlockt, kann nicht beurteilt werden, da ein Grünkonzept fehlt.
- Die neuen Baukörper sind nicht in die Landschaft eingebunden. Ein gutes Vorbild wäre die **Stieldorfer Architektur** (auch schon vielfach zitiert), annehmbar auch die Bebauung Lange Hecke.

Vermeidung von langer Bauzeit, Baustopp, Bauruinen

Bankbürgschaften der SHP müssen einen kompletten Rückbau absichern, damit die Bürger/-innen nicht belastet werden. Es ist **Aufgabe der Stadtverwaltung und der Politik wirklich wasserdichte Verträge** abzuschließen und ihre **Einhaltung sicherzustellen**. Ganz besonders wichtig ist die Prüfung des gesamten Vorhabens hinsichtlich der sich abzeichnenden **Rezession, Zinssteigerung, Baustoffknappheit und fehlenden Handwerker.** Große Investoren stoppen derzeit ihre Bauvorhaben!

Schutz der Anlieger während der Bauphase

Die **Verkehrssicherheit** muss jederzeit gewährleistet sein, d.h. es dürfen keine Baufahrzeuge über Kapellenweg und Auf der Bonnenbitze fahren oder dort wenden. Ebenso muss die Sicherheit aller anderen Verkehrsteilnehmer auf der Vinxeler Str. und ganz besonders der Schulwege garantiert werden. Die Anlieger sind während der langen Bauphase auf die Straßen angewiesen. Die Wildtiere werden sicherlich vertrieben werden.

Messung und Einhaltung der **Grenzen für Staub- und Lärmemissionen** und Ruhezeiten sind sicherzustellen.

Resümee

Ich lehne eine weitere Bebauung in Vinxel nicht rundweg ab, aber das hier vorgelegte Konzept von SHP ist nicht akzeptabel. Ich erwarte und erhoffe mir von den Entscheidungsträgern eine verantwortungsvolle Herangehensweise und Prüfung. Die mantraartig wiederholte Klage über den Personalmangel ist keine Entschuldigung für Schnellschüsse und Übertragung von Verantwortung an SHP. Schon allein ihr, respektive eines von ihr bezahlten Gutachters, die Auswertung der Bürgerbeteiligung zu überlassen, ist in meinen Augen: „den Bock zum Gärtner machen“! Wie sehr SHP sich für Vinxel und eine gute, akzeptable und kreative Lösung interessiert, lässt sich schon am Zustand ihres Grundbesitzes am alten Hobshof ablesen. Eigentum verpflichtet, in diesem Fall wohl nicht. Es drängt sich der Verdacht auf, dass es Kalkül sein könnte, das Gelände derart vergammeln zu lassen, um endlich eine baldige Änderung herbeiführen zu können.

Aufgrund der zahlreichen offenen Fragen, fehlenden Konzepte und Unwägbarkeiten ist es nicht möglich, eine sinnvolle frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß Baugesetz durchzuführen. Die Bürger/-innen können sich erst eine Meinung bilden und eine fundierte Entscheidung treffen, wenn die o.g. Fragen hinreichend beantwortet, Einwände berücksichtigt, Probleme zufriedenstellend gelöst sind.

Das Entree des Ortes: Wird es, wenn es nach den Plänen geht, ansprechend und einladend sein? - Nein! Der Zusatz „Perle im Siebengebirge“ müsste nach Umsetzung der vorgestellten Pläne schnellstens entfernt werden. Wünschenswert wäre eine Art „Leuchtturm-Projekt“: ökologisch – nachhaltig – architektonisch innovativ. Vielleicht würde es einen Architekturpreis gewinnen. Ein Gewinn für die Anwohner/-innen, auch die künftigen, und die Stadt Königswinter wäre es allemal.

Quellen: Infobroschüren und Wahlprogramm der Köwis, SPD, die Presse, Informationsveranstaltungen und Veröffentlichungen der Stadt Königswinter im Internet.