

Tagesordnungspunkt: 3 ÖT

Gemeindeentwicklung

- Einführung Bürgermeister Dr. Gero Karthaus
 - Vortrag Prof. Dr. Guido Stracke (KSK Immobilien)
 - Vortrag Prof. Dr. Manfred Nutz (Universität Bonn)
- Vorlage: VO/0460/LP8-11

Beschlussentwurf:

Für die Gemeinde Engelskirchen wird ein langfristig angelegtes integriertes Gemeindeentwicklungskonzept erstellt.

Abstimmungsergebnis:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmte dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit den abgesprochenen Änderungen einstimmig zu.

Sachverhalt:

Zu dieser Sondersitzung des Planungs- und Umweltausschusses ist es gelungen zwei Gastreferenten zu gewinnen.

Herr Prof. Dr. Guido Stracke, Geschäftsführer der Kreissparkasse Köln-Immobilien GmbH und Prof. Dr. Manfred Nutz, Geographisches Institut der Universität Bonn und außerplanmäßiger Professor an der Universität zu Köln, werden Vorträge zu den Themen Ortsentwicklung und Entwicklung des Immobilienmarktes halten.

Beratungsfolge:

Der Ausschussvorsitzende, Herr Paul Eßer, begrüßte Herrn Prof. Dr. Stracke und Herrn Prof. Dr. Nutz. Er wies auf den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.12.2010 hin, auf den diese Ausschusssitzung zurückgeht. Das Thema Gemeindeentwicklung werde in allen Ausschüssen zu behandeln sein, den Anfang mache heute der Planungs- und Umweltausschuss.

Hinweis: Die Dateien zu den Vorträgen wurden als Anlage zu dieser Vorlage in ALLRIS eingestellt.

Ausschussmitglied Helmut Schäfer erkundigte sich nach dem vorgesehenen Verfahren bezüglich des Antrags seiner Fraktion? Er gehe von einer Beratung hierüber im Anschluss an die Vorträge aus.

Ausschussvorsitzender Paul Eßer erinnerte an den fraktionsübergreifenden Konsens, ein Gemeindeentwicklungskonzept zu entwickeln. Er merkte an, dass der vorliegende Antrag sehr weit gefächert sei.

Ausschussmitglied Helmut Schäfer wies auf die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung hin. Bis 1995 habe es einen jährlichen Zuwachs von 1,5 % gegeben, in den letzten 10

Jahren sei die Einwohnerzahl von Engelskirchen um 800 gesunken. Im Vortrag von Prof. Dr. Stracke sei für 2030 eine andere Zahl genannt worden, die sowohl von den Zahlen in der Studie der Bertelsmann-Stiftung als auch von den Daten zum Schulentwicklungsplan Engelskirchen abweiche. Er regte an, die Prognosewerte zu überprüfen.

Die demographische Entwicklung sei ein Faktum, dass nicht weg zu diskutieren sei. Die Nachbarkommunen haben vergleichbare Probleme, Engelskirchen verfüge aber über Strukturvorteile. Gemeindeentwicklung müsse interkommunal und gemeinsam betrieben werden. Auch die Energieversorgung sollte dabei einbezogen werden.

In diesen Entwicklungsprozess müsse die Bevölkerung einbezogen werden, ihre Kapazitäten sollten dabei genutzt werden.

Ausschussmitglied Doris Schuchardt-Kaganietz erwartet einen großen Nachrüstungsbedarf bei Bestandsimmobilien. Trotzdem sei im Vortrag von Prof. Dr. Stracke eine größere Nachfrage nach Bestandsangeboten gegenüber Neubauten genannt worden.

Prof. Dr. Stracke erklärte, dass dies eine Frage von Preis und Lage sei. Bestandsimmobilien seien billiger. Mit Eigenleistung könnten die anfallenden Arbeiten und Kosten gestreckt werden.

Ratsmitglied Marcus Dräger erkundigte sich nach dem Immobilien-Ranking. Engelskirchen schließe direkt an den Rheinisch-Bergischen Kreis an und liege deutlich näher an Köln. Wie aber komme es zu dem guten Ranking von Waldbröl?

Prof. Dr. Stracke stellte klar, dass der Oberbergische Kreis im Landesvergleich recht gut liege. Dies zeige sich auch am Beispiel von Waldbröl. Es bestünden aber große kreisinterne Unterschiede. Engelskirchen sei in der Tat sehr attraktiv.

Ausschussmitglied Wilfried Bubenzer schlug zum Vortrag von Prof. Dr. Nutz vor, anstelle des Begriffs Scharnier von einer Schleuse zu sprechen. Er erinnerte daran, dass die Dörfer früher fast autark waren, diese Selbstversorgung wurde jedoch systematisch zerstört. Alle Parameter zeigen nach unten, daher gehe es um einen intelligenten Umbau oder Rückbau.

Prof. Dr. Nutz erläuterte, dass er mit dem Begriff Scharnier zeigen wolle, dass Engelskirchen eine verbindende Funktion zwischen dem Ballungsraum Köln und dem ländlichen Teil des Oberbergischen Kreises habe. Die frühere kleinteilige Wirtschaftsstruktur bestehe nicht mehr. Dies müsse auf eine andere Ebene verlagert werden. Heute müsse man klären, wer mit wem und wie vernetzt werden soll.

Bezüglich der Dörfer müssen die Potentiale geweckt werden. Er könne sich dabei die Bildung von Themendörfern vorstellen. Was Umbau oder Rückbau betreffe, so müsse man sich auch der Realität stellen und Abriss als Option akzeptieren.

Ausschussmitglied Friedrich Meyer mahnte mit Blick auf das von Prof. Dr. Nutz vorgestellte Phasen-Modell, nicht das Rad neu zu erfinden. Gerade in der Kreativ-Phase könnte auf Erfahrungen anderer Kommunen zurückgegriffen werden.

Prof. Dr. Nutz erinnerte an die 1970er und 1980er-Jahre, in denen neue Beteiligungsformen aufgekommen waren. So habe die Stadt Hennef zusammen mit ihm in den Dörfern Zukunftswerkstätten durchgeführt und die Teilnehmer dabei vor Ort rekrutiert.

Bürgermeister Dr. Gero Karthaus stellte klar, dass er z. B. auch auf den Ortskonferenzen Ideen aus der Bevölkerung erhalte. Ebenfalls bergen neue Medien Potential für neue Beteiligungsformen.

Ausschussmitglied Helmut Schäfer hielt den Umgang mit dem Gebäudebestand für ein zentrales Problem. Neu zu bauen sei im Vergleich leichter. Auch der Wohnungsleerstand werde zunehmend problematisch. Auch die Förderung werde umstrukturiert: Früher wurde nur der Neubau gefördert, jetzt werde die Förderung auch für Bestandsrenovierungen gewährt. Die Schrumpfung sei Realität. Er fragte, ob es positive Beispiele für gelungenen Rückbau gäbe?

Prof. Dr. Nutz wies auf die neuen Bundesländer hin. Der Rückbau von Plattenbauten, auch etagenweise, sei als erfolgreich anzusehen. In den alten Bundesländern seien Entkernung und Hinterhofbereinigung zu nennen.

Prof. Dr. Stracke ergänzte, dass auch im Westen Rückbauten marktwirtschaftlich geregelt werden. So könne der Abbruch eines wenig attraktiven Gebäudes den Wert des gesamten Quartiers steigern. Er nannte als Beispiel das Lufthansahaus in Deutz. Man könne auf diesem Weg eine Wertsteigerung für andere Objekte erzielen. Bestehende Infrastrukturen blieben dabei genutzt. Hier wirken sich Änderungen in der Nachfrage aus.

Ausschussmitglied Wilfried Bubbenzer führte die Dörfer an, die als Golddorf erfolgreich am Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden – Unser Dorf hat Zukunft“ teilgenommen haben. Hier zeige sich auch sehr starke private Initiative. Ihm seien aus privater Erfahrung einige Dörfer in Franken bekannt. Abschließend wünschte er sich einen heiligen Aloysius, der als Bote des Himmels die göttlichen Ideen zur bayrischen Landesregierung bringen sollte.

Ausschussvorsitzender Paul Eßer betonte zum vorliegenden Antrag auf Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes, dass dies ein Thema in jedem Ausschuss werde. Man sei doch am Thema dran. Die dabei notwendigen Dinge sollten abgearbeitet und dann von der Verwaltung zusammengestellt werden. Der Auftrag an die Verwaltung werde im Antrag sehr ultimatativ formuliert.

Ausschussmitglied Helmut Schäfer sah Übereinstimmung in der Sache und regte daher eine Abstimmung an. Er stellte klar, dass die Arbeit an dem GEK natürlich nur im Rahmen der Verwaltungsmöglichkeiten erfolgen könne.

Bürgermeister Dr. Gero Karthaus wies auf die laufenden Projekte Klimaschutzkonzept, Gründung einer Bau- und Entwicklungsgesellschaft, Kanaldichtigkeitsprüfung und die Ortskonferenzen hin. Die Verwaltung sei damit ausgelastet. Er werde offen in den Prozess einsteigen, aber die Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes sei derzeit zusätzlich nicht ernsthaft und in der erforderlichen Qualität leistbar.

Ausschussmitglied Helmut Schäfer erläuterte, dass der Antrag seiner Fraktion nicht als Auftrag an die Verwaltung zu verstehen sei, sondern als Aufforderung an alle, Politik und Verwaltung und als Einstieg in den erforderlichen Prozess.

Der Ausschuss stimmte dem Antrag nach diesen Klarstellungen einstimmig zu.