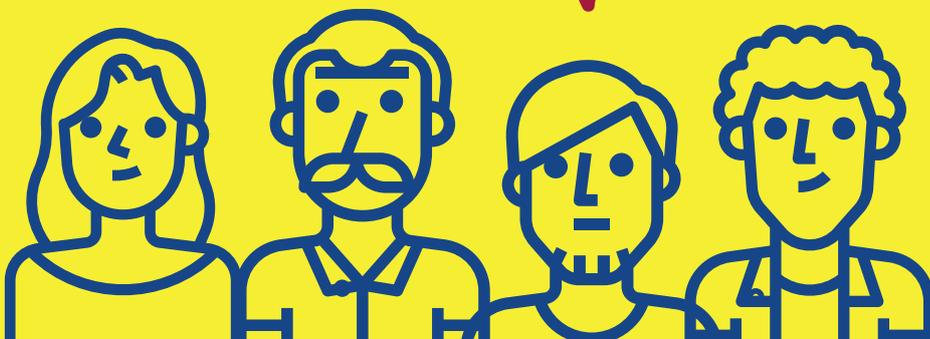


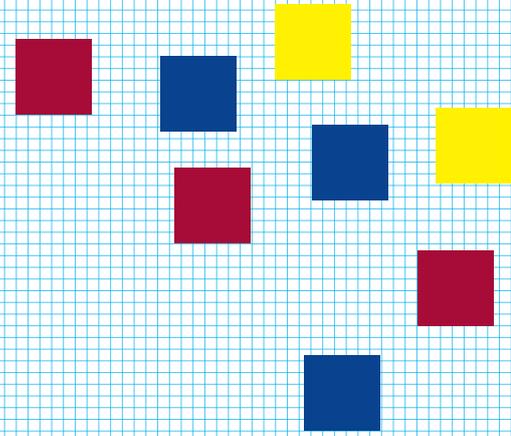
# WOHNWERKSTATT GROSSWINTERNHEIM

## DOKUMENTATION

13. Februar 2020, 18 Uhr  
Neues Bürgerhaus



# ABLAUF UND PROGRAMM

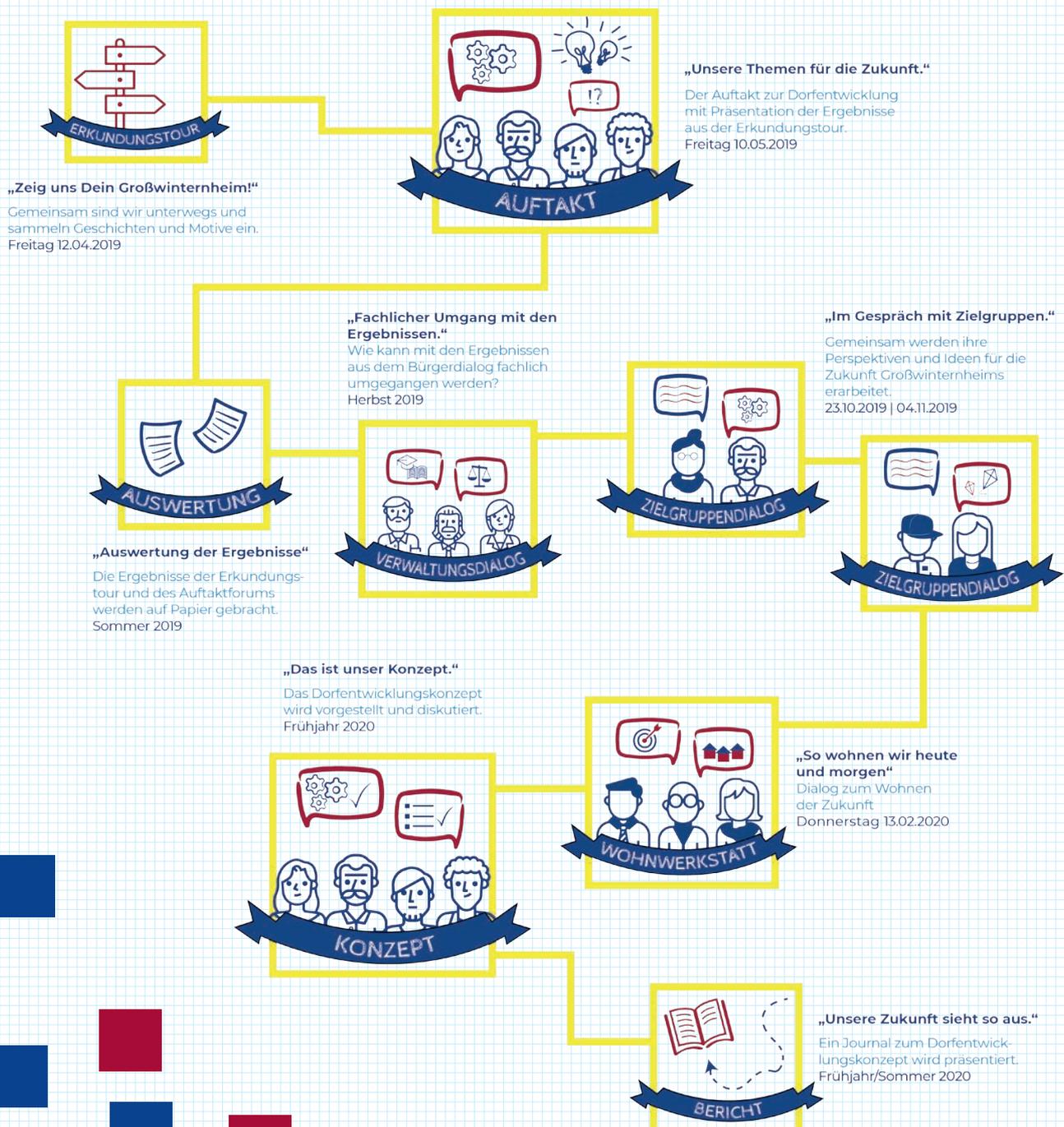


- 18.00 Uhr **Begrüßung**  
Ralf Claus, Oberbürgermeister, Stadt Ingelheim am Rhein
- 18.05 Uhr **Einstieg in den Abend**  
Kristina Oldenburg, KOKONSULT, Offenbach/Main
- 18.15 Uhr **„Wohnreise“ - Wie hat sich das Wohnen in Großwinternheim im Laufe der Zeit entwickelt?**  
Philipp Laur, Amtsleiter im Amt für Bauen und Planen, Stadt Ingelheim am Rhein
- 18.30 Uhr **Die Wohnerei Kusel**  
Michael Hoffers, „Die Wohnerei Kusel“
- 18.50 Uhr **Gesprächsräume**  
  1. Wohnen bleiben in Großwinternheim
  2. Neue Wohnkonzepte in Großwinternheim
  3. Bestehende Gebäude und Flächen in Großwinternheim nutzen
- 19.30 Uhr **Erkenntnisse aus den Gesprächsräumen**
- 19.50 Uhr **Ausklang und Abschluss**



# EINORDNUNG IN DEN GESAMTPROZESS

Die Wohnwerkstatt greift im Prozess zur Dorfentwicklung Großwinternheims das Thema Wohnen auf und speist die Diskussionsinhalte in die Erarbeitung des Konzepts ein. Der Dialog zur Dorfentwicklung Großwinternheim ist im April 2019 gestartet und wird im Sommer 2020 abgeschlossen.



# DIE WOHNEREI KUSEL

## Ein Beispielprojekt für gemeinschaftliches Wohnen

Die „Wohnerei Kusel“ gilt als ein Modellprojekt für gemeinschaftliches Wohnen verschiedenster Generationen und Wohnansprüche - dabei selbstorganisiert und basisdemokratisch aufgestellt. Michael Hoffers von der Wohnerei in Kusel stellte in einem Input die Historie sowie die Ziele und Ansätze sowie der Wohnerei vor.

### Rückblick ..

Seit 2008 befasst sich die Initiative mit der Entwicklung des Projektes. Die Initiatoren sind eine Gruppe von 6 Personen, mit dem gemeinsamen Ziel ein Wohnprojekt in Kusel zu realisieren.

2009 wird der Verein „Ökosiedler Westpfalz“ mit ca. zehn Mitgliedern gegründet. Dieser Verein hat in seiner Satzung festgeschrieben, das generationsübergreifende Wohnen zu fördern und zu entwickeln.

2010 bildet sich eine Kerngruppe von drei Familien heraus, die verantwortlich die Planung und Ausführung grundlegender Schritte für das Wohnprojekt übernehmen. Zur Meinungsbildung werden verschiedene Wohnprojekte besucht, u.a. Amaryllis in Bonn, WohnSinn in Darmstadt, WohnArt in Bad-Kreuznach, Ebertsheimer Papierfabrik, Domino in Gießen, Mika in Karlsruhe, Sandberghof in Darmstadt.

Im Februar 2011 wird die Entscheidung für einen Architekten (Heiko Anken) getroffen, im April 2011 ein Grundstück auf der Schlosshöhe in Kusel – Diedelkopf erworben. Der projektbezogene Bebauungsplan wird im September 2011 durch den Kuseler Stadtrat genehmigt.

Ab 2013 besteht die Gruppe aus 7 Parteien und 4 Generationen, die das Projekt ein Jahr lang voran treiben. Das Projekt besteht aus 9 Wohnungen in verschiedenen Größen. Unter unserem Dach werden künftig 4 Generationen vertreten sein, der jüngste ist 18 Monate, der älteste 94 Jahre alt.

Mai 2014: Die Vorstände unterschreiben den Bauantrag.

Bauphase zwischen Juli (Spatentisch) und November 2014 (Richtfest). Einweihung am 8. Juni 2015 durch Ministerpräsidentin Malu Dreyer.

# DIE WOHNEREI KUSEL

## Ein Beispielprojekt für gemeinschaftliches Wohnen

Zielsetzung..

(gekürzt / laut Webseite [www.die-wohnerei.jimdo.free.com](http://www.die-wohnerei.jimdo.free.com))

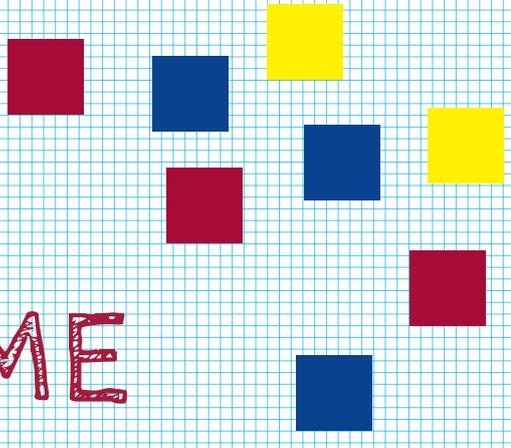
„Wir wollen eine Lebens- und Wohnform schaffen, die die Zufriedenheit des Einzelnen und das gemeinschaftliche Zusammenleben ermöglicht und fördert. Toleranz, Offenheit, Gemeinsinn, Kommunikationsbereitschaft und Konsensentscheidungen werden getragen vom Respekt vor der Persönlichkeit des Einzelnen und der Verantwortung für die Gemeinschaft. Unser Projekt spricht alle Generationen an: Junge Familien mit Kindern, Paare, Alleinerziehende, Singles, ältere und alte Personen. Verschiedene Wohn- und Lebensformen sollen nebeneinander bestehen, in bezahlbarem Wohnraum. Die Begegnung von Menschen soll durch die Bauweise, Projekte, Veranstaltungen u.a.m. gefördert werden. Private und individuelle Wohneinheiten und Rückzugsmöglichkeiten sind Ausgangspunkt für das Gemeinschaftliche. Der Einzelne in seiner Individualität kann, darf und soll sich einbringen mit seinen Bedürfnissen, Fähigkeiten und Ideen. Es soll eine lebendige Nachbarschaft entstehen, in der man sich selbstverständlich hilft und im Alltag unterstützt, aber auch die natürlichen Grenzen der Privatsphäre achtet. Junge Familien und ältere Menschen leben nebeneinander und gemeinsam. Sie profitieren voneinander durch räumliche Nähe. So gelingt es zum Beispiel berufstätigen Eltern leichter, ihren Alltag zu bewältigen, denn kurzfristige Betreuungsgengpässe können durch Mitbewohner aufgefangen werden.

Wir bauen ressourcenschonend, naturnah und energieeffizient und schaffen einen wohngesunden und ansprechenden Wohnraum, der auf die jeweiligen Ansprüche der einzelnen Bewohner abgestimmt ist. Durch das gemeinsame Bauen und Planen werden viele Kosten, z.B. Grunderwerbssteuer, Notarkosten usw., auf mehrere Schultern verteilt. Auch die laufenden Kosten werden schließlich durch die ökologische und energieeffiziente Bauweise niedrig gehalten.

Von den zehn Wohneinheiten stehen mehrere Wohnungen mit direktem Gartenzugang für Familien mit Kindern zur Verfügung. Durch das barrierefreie Bauen ist es auch Menschen mit Beeinträchtigung möglich, in unserem Projekt zu wohnen und ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Die Wohneinheiten sind in sich abgeschlossen und nach den eigenen Bedürfnissen weitgehend individuell gestaltbar.

Das Wohnprojekt arbeitet non-profit orientiert und wird genossenschaftlich organisiert, da diese Gesellschaftsform unserer Meinung nach am besten zu den angestrebten Zielen passt und die Eigenschaften einer echten Solidargemeinschaft verwirklicht.“

# DIE GESPRÄCHSRÄUME



In der Veranstaltung stand neben dem Input zu modernen gemeinschaftlichen Wohnformen (Wohnerei Kusel) insbesondere der Dialog mit der Großwinternheimer Bürgerschaft im Vordergrund. Ziel war es hier, in drei „Gesprächsräumen“ gemeinsam zentrale Fragestellungen zum Wohnen zukünftigen (aber auch aktuellen) Wohnen im Ort zu diskutieren. Dazu waren drei Tischinseln mit je einer Kernfrage im neuen Bürgerhaus aufgebaut - Leitfragen auf Plakaten gaben thematische Orientierung.

Für die Veranstaltung wurden drei zentrale Kernfragen erarbeitet.

1. **Wie kann es gelingen, auch zukünftig und langfristig in Großwinternheim Wohnen zu bleiben?**
  - Wie kann ermöglicht werden, dass die Menschen in Großwinternheim wohnen bleiben können – auch wenn sich die Wohnbedürfnisse ändern?
  - Wer kann welchen Beitrag leisten, damit man es sich auch in Zukunft leisten kann, in Großwinternheim zu wohnen?
2. **Wie können neue und innovative Wohnkonzepte für Großwinternheim aussehen?**
  - Wie können neue Wohnkonzepte in Großwinternheim entstehen?
  - Wo können Wohnungen vor allem für den kleineren Geldbeutel, generationenübergreifend und ökologisch wertvoll z.B. mit neuen Wohnkonzepten entstehen?
3. **Wie können bestehende Gebäude und Flächen in Großwinternheim genutzt werden?**
  - Wie kann sich der bauliche Bestand in Großwinternheim weiterentwickeln?
  - Wie und wo können Umnutzungen im Ort stattfinden?

Auf den folgenden Seiten sind die gesammelten Beiträge der Gesprächsräume gebündelt zusammengefasst.



# THEMA 1

## WOHNEN BLEIBEN IN GROßWINTERNHEIM

Wie kann es gelingen, auch zukünftig und langfristig in Großwinternheim Wohnen zu bleiben?

- Wie kann ermöglicht werden, dass die Menschen in Großwinternheim wohnen bleiben können – auch wenn sich die Wohnbedürfnisse ändern?
- Wer kann welchen Beitrag leisten, damit man es sich auch in Zukunft leisten kann, in Großwinternheim zu wohnen?

Im Themenfeld „Wohnen bleiben in Großwinternheim“ waren Ideen und Anregungen gefragt, wie die Menschen in Großwinternheim wohnen bleiben können, auch wenn sich Wohnbedürfnisse zukünftig ändern.

Die Bürgerinnen und Bürger brachten in den Dialog ein, dass vielfältige Wohnangebote in Großwinternheim benötigt werden. Ein mögliches Projekt wäre ein Mehrgenerationenhaus auf dem Gelände des alten Bürgerhauses. Auch der Fokus auf die eigenen vier Wände spielt eine Rolle. Ein Thema ist dabei, die eigene Wohnung oder das eigene Haus passgenau für das Alter zu machen und dieses barrierefrei umzubauen. Dafür ist auch die Beantragung von Zuschüssen ein nicht unwichtiger Faktor.

Weitere Ideen bezogen sich darauf, das Wohnumfeld und die Freiräume in Großwinternheim zu stärken. Eine Idee war, die Hiwweltour zu bewirtschaften und beispielsweise am Sportplatz einen Weinstand mit kleinen Essensangeboten zu errichten. Um das Wohnen in Großwinternheim attraktiver zu gestalten, würden sich auch dauerhafte gastronomische Angebote im Stadtteil anbieten. Angeregt wurde auch, Bänke in den Weinbergen aufzustellen. Um das Wohnen in Großwinternheim für ältere Menschen attraktiver zu gestalten, könnte eine begleitete Busfahrt, Seniorinnen und Senioren zum Einkaufen fahren und ihnen beim Einkauf geholfen werden.

Die Kommentare und Anregungen im Einzelnen:

- Barrierefreier und behindertengerechter Umbau der eigenen Wohnung. Beantragung von Förderung und Zuschüssen.
- Errichtung eines Mehrgenerationenhaus auf dem Gelände des alten Bürgerhauses.
- Angebot von Gastronomie oder einem Weinstand auf dem Sportplatz.
- Installation von Bänken in den Weinbergen zum Rasten.
- Schaffung von gastronomischen Angeboten - Wohnen in Großwinternheim attraktiver machen.
- Einrichtung von Busverbindungen für ältere Leute zum Einkaufen.

# THEMA 2

## NEUE WOHNKONZEPTE FÜR GROßWINTERNHEIM

Wie können neue und innovative Wohnkonzepte für Großwinternheim aussehen?

- Wie können neue Wohnkonzepte in Großwinternheim entstehen?
- Wo können Wohnungen vor allem für den kleineren Geldbeutel, generationenübergreifend und ökologisch wertvoll z.B. mit neuen Wohnkonzepten entstehen?

Der zweite Gesprächsraum nahm neue Wohnkonzepte für Großwinternheim in den Fokus. Es stellten sich Fragen, wie können neue Wohnkonzepte in Großwinternheim entstehen könnten und wie diese auch generationenübergreifend, günstig und ökologisch wertvoll entstehen könnten?

Es wurde von der Bürgerschaft angeregt, einen Bebauungsplan für den alten Ortskern zu entwickeln und dabei unterschiedliche (moderne und innovative) Wohnformen zu stärken. Es wurde ferner die Idee eingebracht, dass die Stadt von Vorkaufrechten Gebrauch machen könnte und genaue Vorgaben zu zukünftigen Nutzungen festlegen könnte. Durch den Ankauf von Flächen könnte die Stadt Gestaltungsspielräume gewinnen und ein Gesamtkonzept auf den Weg bringen, wie mit Qualität Wohnraum geschaffen und nachverdichtet werden kann. Damit zusammenhängend könnten neue Konzepte die Funktionen Wohnen und Arbeiten wieder näher miteinander verknüpfen. Als Beispiel wurden die Winzerhöfe genannt, welche sich für eine enge Verzahnung der Funktionen anbieten.

Eingebracht wurde zudem der Vorschlag, das Bauerwartungsland in Großwinternheim zu entwickeln. Dabei sollte laut Bürgerschaft darauf geachtet werden, bei der Vergabe der Flächen auf qualitätvolle Konzepte zu achten und neue Einfamilienhäuser in weiten Teilen aus Holz zu erbauen. In diesem Zusammenhang wurde der Wunsch geäußert, dass Großwinternheim perspektivisch CO<sub>2</sub> neutral wird.

Auch in dieser Gruppe wurden sich Gedanken zu neuen Nutzungen im alten Bürgerhaus gemacht. Einerseits wurde angeregt, gemeinschaftliche Wohnformen zu fördern. Andererseits wurde die Idee eingebracht, das alte Bürgerhaus zu einem Pflegestützpunkt weiterzuentwickeln und barrierefrei auszubauen.

# THEMA 2

# NEUE WOHNKONZEPTE FÜR GROßWINTERNHEIM

## Die Kommentare und Anregungen im Einzelnen:

- Entwicklung eines Bebauungsplans für den alten Ortskern. Moderne und innovative Wohnformen für Alle.
- Gemeinschaftliche Wohnkonzepte im alten Bürgerhaus fördern - evtl. Pflegestützpunkt und/oder Kindergartengruppe integrieren.
- Wohnen und Arbeiten in Konzepten beachten (vgl. Winzer-Höfe)
- Genaue Formulierung für Zukunftsnutzungen finden. Vorkaufsrechte der Stadt via Satzung festlegen. Aufkauf von Flächen durch die Stadt - Gestaltungsspielräume gewinnen.
- Nachverdichtung mit Qualität stärken.
- Bei möglicher Bebauung von Bauerwartungsland, ökologisches Bauen (z.B. mit Holz) fördern. CO<sub>2</sub> neutrales Großwinternheim.





# THEMA 3

## BESTEHENDE GEBÄUDE UND FLÄCHEN NUTZEN

Wie können bestehende Gebäude und Flächen in Großwinternheim genutzt werden?

- Wie kann sich der bauliche Bestand in Großwinternheim weiterentwickeln?
- Wie und wo können Umnutzungen im Ort stattfinden?

Der Gesprächsraum „Bestehende Gebäude und Flächen nutzen“ fokussierte die Frage, „wie“ und vor allen Dingen auch „wo“ in Großwinternheim der Bestand an Wohnraum weiterentwickelt werden kann. In der Diskussion wurden gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern auf einem Luftbild Flächen und Gebäude markiert, von denen die Teilnehmenden ausgehen, dass die Gebäude oder Flächen leer stehen oder für eine Entwicklung in Frage kommen. Insgesamt wurden 22 Flächen markiert.

Von den Teilnehmenden wurde eingebracht, dass im alten Ortskern Häuserleerstände einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten. Hierzu werden Konzepte benötigt. In diesem Zusammenhang wurde von der Bürgerschaft gefordert, die Struktur, also der Charakter des alten Ortskerns, zwingend beizubehalten und keine Verdichtung in diesem Gebiet anzustreben. Ebenso könnte die Stadt eine Vorkaufsrechtsatzung für den Kauf von Flächen aufsetzen, um in den Besitz von Flächen zu kommen und diese qualitativvoll zu entwickeln.

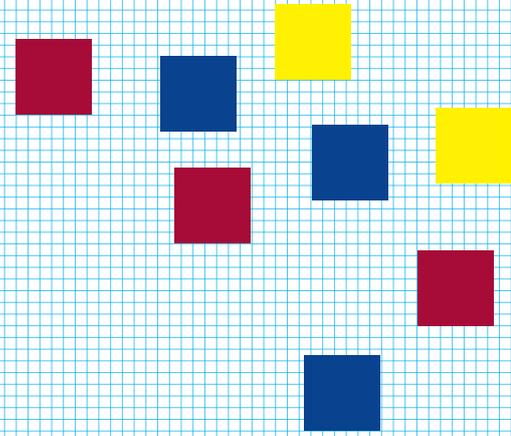
Des Weiteren wurde der Wunsch eingebracht, für den Einzelhandel und Gewerbe Flächen auszuweisen. In einem ersten Schritt könnten Betriebe angesiedelt werden. Anschließend könnten Flächen für Wohnnutzungen entstehen. Notiert wurde die Idee, die Infrastruktur zu verbessern und beispielsweise einen kleinen Lebensmittelmarkt zu eröffnen, um das Wohnumfeld in Großwinternheim zu stärken.

Die Kommentare und Anregungen im Einzelnen:

- Im alten Ortskern gibt es vielfach große Scheunen und Häuserleerstände.
- Im alten Ortskern: Keine Verdichtung um „jeden Preis“, Struktur muss bewahrt werden.
- Alternative (Wohn-) Konzepte für das „Alte Bürgerhaus“ entwickeln.
- Nachträgliche Verdichtung im Neubaugebiet möglich machen.
- Anreize für Sanierung Altbäude/ Sanierungsgebiet schaffen.
- Vorkaufsrechtsatzung beschließen und anwenden.
- Einzelhandel/ Gewerbeflächen ausweisen. Betriebe ansiedeln und Flächen für Wohnnutzungen ausweisen.



# ABSCHLUSS

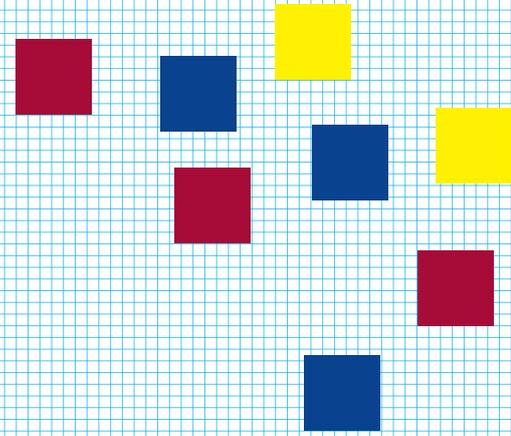


In der Abschlussrunde reflektierten Ortsvorsteher Christian Lebert mit Kristina Oldenburg die Diskussionsergebnisse. Es wird dabei deutlich, dass einige Themen für alle Gesprächsinseln relevant waren. So etwa, dass dem alten Bürgerhaus eine Schlüsselrolle für qualitätsvolle Wohnraumentwicklung in Großwinternheim zukommt. Hier könnte einerseits Wohnraum für spezielle Zielgruppen geschaffen werden, andererseits könnte das alte Bürgerhaus auch für Freizeitaktivitäten oder als Kindertagesstätte genutzt werden. Weiterhin war eine generelle Fragestellung, wie „wohnen, leben und arbeiten“ wieder enger miteinander verknüpft werden können und so Funktionen bei zukünftigen Entwicklungen enger verknüpft werden können. Für den alten Ortskern wurden Überlegungen eingebracht, einen Bebauungsplan zu erstellen, um ein ganzheitliches Konzept auf den Weg zu bringen. Auch der Ankauf von Flächen durch die Stadt wurde mehrfach debattiert - kombiniert mit dem Wunsch, Wohnen im Ort qualitativ zu entwickeln. Um neuen Wohnraum zu schaffen, könnte einerseits das Bauerwartungsland entwickelt werden, um auf den Flächen neue, innovative Projekte anzustoßen. Andererseits wurde auch darüber diskutiert Gewerbebetriebe umzusiedeln und dafür Wohnraum zu schaffen.

Die Inhalte der Wohnwerkstatt werden in das Dorfentwicklungskonzept eingearbeitet.



# IMPRESSUM



## **Herausgeber**

Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein  
Büro des Oberbürgermeisters  
Neuer Markt 1  
55218 Ingelheim am Rhein

## **Konzeption und Begleitung der Dorfentwicklung**

KOKONSULT, Offenbach am Main  
Kristina Oldenburg, Martin Weghofer, Johannes Reitzmann  
Andréstraße 51a  
63067 Offenbach am Main

## **Redaktion & Layout**

KOKONSULT, Offenbach am Main

## **Kontakt**

[grosswinternheim@ingelheim.de](mailto:grosswinternheim@ingelheim.de)

Ingelheim/Großwinternheim, März 2020